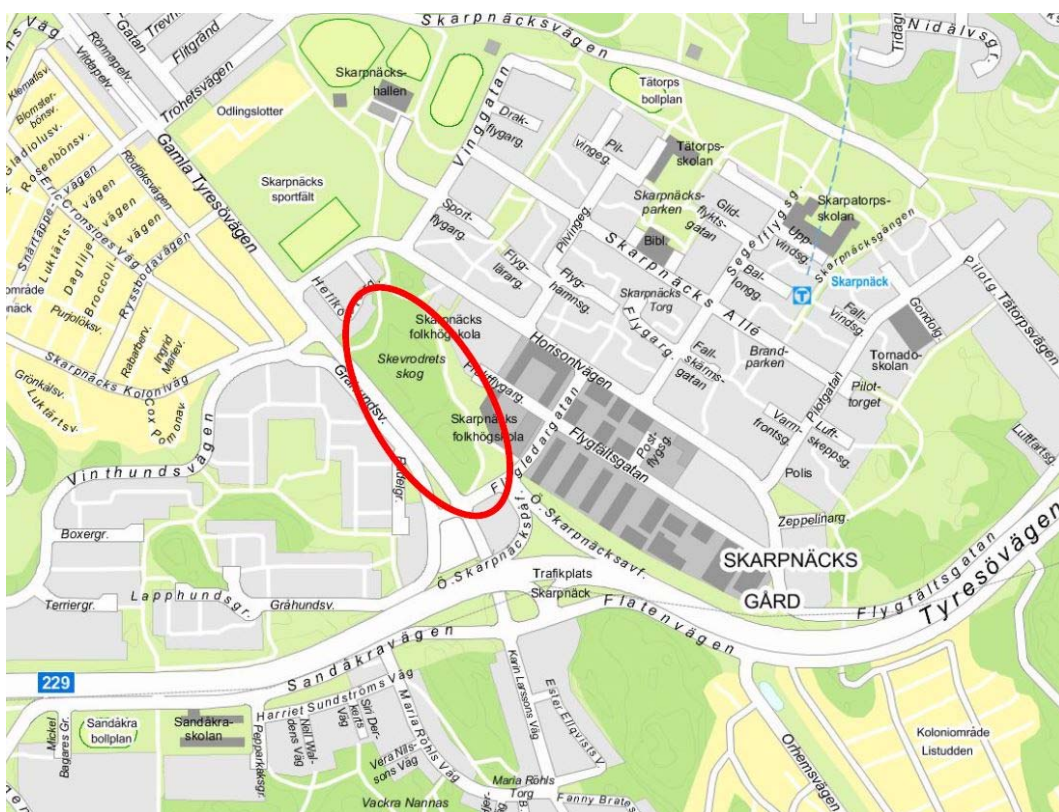


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 m.fl. vid södra delen av Gamla Tyresövägen i stadsdelen Skarpnäcks Gård, S-Dp 2017-01740



Planområdets läge i Skarpnäcks Gård markerat med röd figur.

Stadsbyggnadskontoret

Flemminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse med cirka 480 lägenheter, lokaler samt en förskola med fyra avdelningar vid Gamla Tyresövägen i Skarpnäck. Parkering för nya bostäder anordnas i garage under gårdarna. I planen ingår att uppgradera Gamla Tyresövägen och Flygledargatan för gående och cyklister samt att utveckla Skevrodrets skog med områden för lek och rekreation. Detaljplanen inkluderar även en skolgårdsyta för en befintlig skola.

Cirka 300 av lägenheterna har anvisats för hyresrätt till Magnolia Holding 4 AB, Active Fastighet Norden AB tillsammans med L&L Riksby Fastigheter AB och Linfast AB, samt till Wästbygg Projektutveckling AB. Övriga bostäder är anvisade för bostadsrätt till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB.

En utveckling av området vid Gamla Tyresövägen följer översiktsplanens intentioner om en sammanhängande, tålig stad med goda offentliga miljöer och är utpekat i *Program för Bagarmossen och Skarpnäck (2016)* som ett av sex större bebyggelseområden.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Tidplan

Plansamråd	26 november 2018 – 14 januari 2019
Granskning	Oktober 2020
Antagande	Januari 2021

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	2
Planförfarande	2
Tidplan	2
Innehåll	3
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Befintlig bebyggelse i närområdet	11
Landskap, stadsbild och kulturmiljö	12
Offentlig- och kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	15
Planförslag	17
Ny bebyggelse	21
Park och rekreationsområden	36
Gator och trafik	37
Teknisk försörjning	41
Konsekvenser	42
Behovsbedömning	42
Naturmiljö	42
Miljökvalitetsnormer för vatten	44
Dagvatten	44
Landskaps- och stadsbild	45
Kulturhistoriskt värdefull miljö	45
Trafik	46
Störningar och risker	46
Ljusförhållanden	50
Barnkonsekvenser	52
Jämställdhet	52
Tidplan	53
Genomförande	53
Organisatoriska frågor	53
Verkan på befintliga detaljplaner	54
Fastighetsrättsliga frågor	54
Ekonomiska frågor	55
Tekniska frågor	56
Genomförandetid	56

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning. Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Bedömning av träd* (Arbor konsult, 2019)
- *Dagvattenutredning allmän plats* (Structor, 2019)
- *Integrerad barnkonsekvensanalys del 1 och 2* (Landskapslaget, 2019)
- *Markföroreningar* (Liljemark, 2019)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (Structor, 2019)
- *Naturvärdesinventering och konsekvensbeskrivning* (WSP, 2019)
- *PM Dagvatten kvartersmark* (Structor, 2019)
- *PM Geoteknik allmän plats* (Structor, 2019)
- *PM Geoteknik kvartersmark* (Structor, 2019)
- *Risikanalys* (Brandskyddslaget, 2019)
- *Trafikbullerutredning* (ACAD, 2019)
- *Trafik PM* (Tyréns, 2019)

Medverkande

Planen är framtagen av Martin Styring och Erik Thurell på stadsbyggnadskontoret. Exploateringskontoret, med konsulter från White och Tyréns, samt byggaktörer med arkitekter har deltagit i planarbetet.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av en del av programmet för Bagarmossen och Skarpnäck med bostäder, förskola, lokaler för handel och service samt en allmän park. Ny bebyggelse ska utgöra en utvidgning av Skarpnäcks kvarterstad och bidra till att forma en ny stadsfront längs Gamla Tyresövägen och Flygledargatan samtidigt som den anpassas till topografi och natur i Skevrodrets skog. Nya byggnader ska bidra med skönhetsvärden och ges en lokal förankring samtidigt som kontrasten mellan gatan och parken förstärks. Gamla Tyresövägen och Flygledargatan ska utvecklas till gator som präglas av grönska och där hållbara trafikslag prioriteras. Bottenvåningar längs gatorna ska utformas för att bidra till den gåendes upplevelse och till att levandegöra stadsmiljön. Detaljplanen ska utformas med fokus på barn och unga och

inrymma en förskola med kvalitativa friytor. Allmänna platser, byggnader och bostadsgårdar ska utformas för att tillhandahålla ekosystemtjänster, uppmuntra till vistelse och främja möten mellan människor. Skevrodrets skog ska utvecklas till en allmän park med nya platser och stråk som utformas i samklang med ekologiska värden och topografi.

Huvuddrag

Detaljplanen inrymmer cirka 480 bostäder, en förskola med fyra avdelningar samt lokaler för service och handel. Av bostäderna upplåts cirka 320 med hyresrätt och cirka 170 med bostadsrätt. Gamla Tyresövägen och Flygledargatan utvecklas till gator och Skevrodrets skog utvecklas till en allmän park. I anslutning till fastigheten Flygeleven 2 avsätts en yta som skolgård för en befintlig skola.

De nya bostäderna grupperas i fyra kvarter som placeras som en enhetlig stadsfront längs Gamla Tyresövägen och Flygledargatan men anpassas i form, skala och utbredning mot Skevrodrets skogs topografi och natur. Mot gatorna anknyter kvarteren till Skarpnäck med fasader i tegel och branta sadeltak och mot parken anknyter lägre friliggande byggnader, bland annat en förskola, med fasader i trä till naturen. Lokaler för centrumändamål inryms i synliga lägen i kvarterens bottenvåningar och flera av kvarteren inryms samlingslokaler i anslutning till bostadsgården. Parkering för boende anordnas i garage under bostadsgårdarna.

Gamla Tyresövägen och Flygledargatan ges en ny utformning som inrymmer trottoarer, cykelbanor, trädtrader och körbanor anpassade för busstrafik. En lokalgata ansluter till Gamla Tyresövägen och möjliggör angöring till kvarter och förskola. Skevrodrets skog utvecklas till en allmän park med nya entréer, gångstråk, en allmän lekplats och spänger i det befintliga kärret.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Det föreslagna planområdet omfattar cirka 6,5 hektar och utgörs av del av fastigheterna Skarpnäcks gård 1:1 och Sköndal 3:1, som båda ägs av Stockholms stad. Området är beläget i stadsdelen Skarpnäcks gård längs med Gamla Tyresövägen och Flygledargatan och ligger drygt 500 meter från Skarpnäcks tunnelbanestation. Området sträcker sig mellan Flygledargatan i söder, Skarpnäcks sportfält i norr, Norra Sköndals radhusområde

i väster samt Skarpnäcks industriområde med kvarteren Flygeleven och Skevrodret i öster.



Ortofoto med planområdet inom röd figur.

Planområdet innefattar allmän platsmark (park, natur och gata) bestående av Skevrodrets skog samt del av vägarna Gamla Tyresövägen, Flygledargatan, Gråhundsvägen och Vinthundsvägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med *Översiktsplan för Stockholms stad* där ytan för det föreslagna planområdet är beläget inom ”stadsutvecklingsområde – komplettering (stora stadsutvecklingsmöjligheter)”.

Program

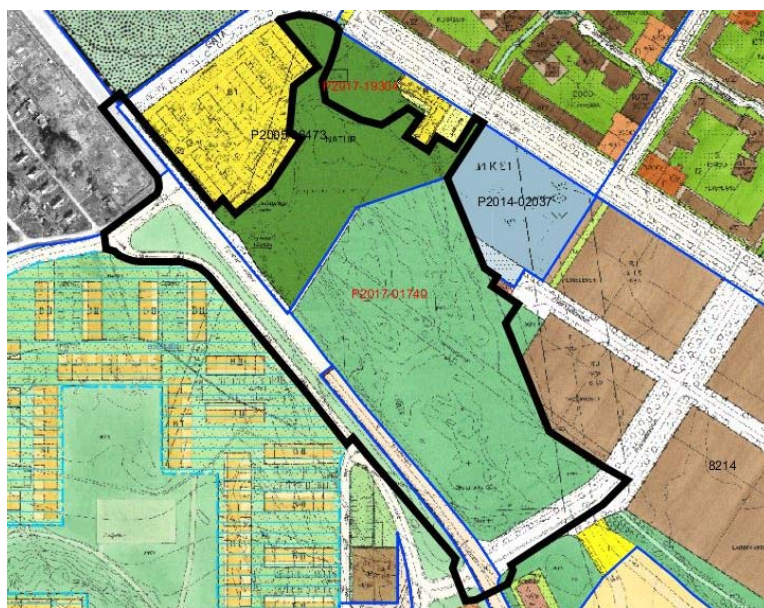
I Programmet för Bagarmossen och Skarpnäck (dnr 2014-12380) utgör planområdet ett av fem sammanhängande bebyggelseområden. Programförslaget för Gamla Tyresövägen visar på ny bebyggelse om cirka 450 bostäder med lokaler i bottenvåning, en ny förskola, utveckling av torg eller plats samt ett högre hus, utredningsområden för bostäder eller verksamheter, samt en park med lek eller idrott och parkstråk. I programmet understryks även att Gamla Tyresövägen omformas till stadsgata med trädplantering och gång- och cykelstråk.

Detaljplan

Föreslaget planområde omfattas av fyra gällande detaljplaner:

- *Ändrad och utvidgad stadsplan för del av Tyresövägen m.m.*, Pl. 6692 (antagen 1966-10-03), anger gatumark.
- *Stadsplan för Norra Sköndal*, Pl. 6569A (antagen 1967-12-18), anger lokalcentrum, biluppställningsplats samt park- och gatumark.
- *Stadsplan för Skarpnäcksfältet*, Pl. 8214 (1983- 03-12), anger park- och gatumark.
- *Detaljplan för del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 söder om Horisontvägen*, Dp 2005-06473 (antagen 2006-04-27), anger naturområde samt gata.

För samtliga gällande detaljplaner har genomförandetiden gått ut.



Planmosaiken visar alla gällande detaljplaner. Ungefärligt planområde är markerat inom svart figur och innefattar ovan nämnda detaljplaner.

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-12-14 § 17 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för del av Skarpnäcks Gård 1:1 och Sköndal 3:1 vid kv. Skevrodret i stadsdelen Skarpnäcks gård. Efter start-PM har planområdet minskats för att enbart rymma del av fastigheterna Skarpnäcks Gård 1:1 och Sköndal 3:1. Drevern 1-3, som bl.a. rymmer Hemköp, samt Dvärgspetsen 1 innefattas inte längre i planförslaget.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2017-11-09 om markanvisning på del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Skarpnäcks gård. Anvisningen innefattar nybyggnation av 220-310 lägenheter i flerbostadshus inom fyra kvarter längs Gamla Tyresövägen, samt vissa lokaler och en förskola. Av lägenheterna utgör cirka hälften hyresrätter, vilka är markanvisade till Magnolia Holding 4 AB, Active Fastighet Norden AB, L&L Riksby Fastigheter AB, Linfast AB och Wästbygg Projektutveckling AB. Övriga lägenheter är markanvisade för bostadsrätt till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, efter jämförelseförfarande.

Pågående planer i närområdet

Dikt an planområdesgränsen i nordöst pågår ett detaljplanearbete på naturmark inom Skevrodrets skog med syftet att möjliggöra en förskola med sex avdelningar.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Historiska kartor visar att planområdet tidigare varit omgivet av ett öppet landskap och varit skogbeklätt under en längre tid. I dag utgörs naturmiljön av Skevrodrets skog med en varierad blandskogsmiljö med hållmarkstallskog på höjderna, och lövskog med ädellövsinslag samt delar av torr gräsmark i lägre partier. I områdets nordvästra del finns ett parti med aspdominerad fuktlövskog.



Höjdförhållanden inom skogen. Foto taget 2019.



Aspdominerad fuktlövskog ("kärret") i den norra delen av planområdet. WSP, 2019.

Naturvärden

Naturmiljön i Skevrodrets skog är starkt påverkad av mänsklig aktivitet och är på flera håll hårt sliten. Skogen fyller dock en viktig funktion, dels som rekreationsområde för närboende och dels som spridningsmiljö för arter knutna till framförallt gamla grova ekar. Ett mindre område i den västra delen har klassats som högt naturvärde, framförallt med anledning av bl.a. gamla grova träd och förekomst av naturvårdsarter. Andra värdefulla områden är fuktlövskogspartiet i norr, även kallat ”kärret”, samt den igenväxande ekmiljön i områdets östra del.

Vid utförd trädinventering identifierades tio särskilt skyddsvärda träd; nio grova ekar och en grov tall. En stor mängd organismer är knutna till gamla ekar, däribland många vedlevande insekter. På höjderna är förekomsten av värdeelement som t.ex. död ved mycket sparsam. I lägre partier förekommer däremot relativt rikligt med död ved och i fuktskogsområdet i norr finns flera torrträd och högstubbar. Inom planområdet finns förutom observationer av rödlistade och fridlysta arter såsom tallticka, även en hög andel aspar med bohål vilka utgör viktiga livsmiljöer för många fågelarter.

Vid utförd naturvärdesinventering med fördjupad artinventering av groddjur identifierades att vattensamlingarna i Skevrodrets skog inte uppfyller kriterier för att utgöra ett värdefullt spridnings- och fortplantningsområde och det är därmed osannolikt att området utgör lekområde för groddjur. Området kan emellertid utgöra ett möjligt spridningsområde även om inga groddjur har noterats vid inventeringar.

Rekreation och friluftsliv

Skogsområdet nyttjas främst som promenadstråk av boende i området, samt av närliggande skolverksamhet, både under skoldagen och på fritiden. I närheten av planområdet finns även Skarpnäcks sportfält och Koloniområde Skarpnäck.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken domineras av berg i dagen och morän. Resterande delar av planområdet utgörs av lera. Vidare löper en sprickzon längs planområdets sydvästra del. Marknivåerna varierar mellan +34 meter över havet (RH2000) i de centrala delarna av planområdet, ner till +27 meter över havet i de lägre partierna intill vägarna.



Byggnadsgeologisk karta med planområdet inom rödstreckad figur. Utdrag från stadens miljödata (2019).

Ras och skred

Då området i huvudsak utgörs av fastmark är bärigheten god i befintliga förhållanden. Inom område med lös lera, som påträffas i delar av planområdet, kan dock bärigheten vara mindre god.

Markradon

Marken inom planområdet klassas som normal högradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker



Översvämningsrisker. Kartan visar områden med maximalt vattendjup vid översvämning. Planområde inom svart figur. Utdrag ur Stockholms miljödata (2018).

Det finns inga rapporterade översvämningsproblem i planområdet och det finns ingen förhöjd risk för översvämning från ytvatten. Från befintliga översvämningskarteringar kan tre större lågpunkter identifieras omkring planområdet; vid kärret i Skevrodrets skog i planområdets norra del, vid Gråhundsvägen

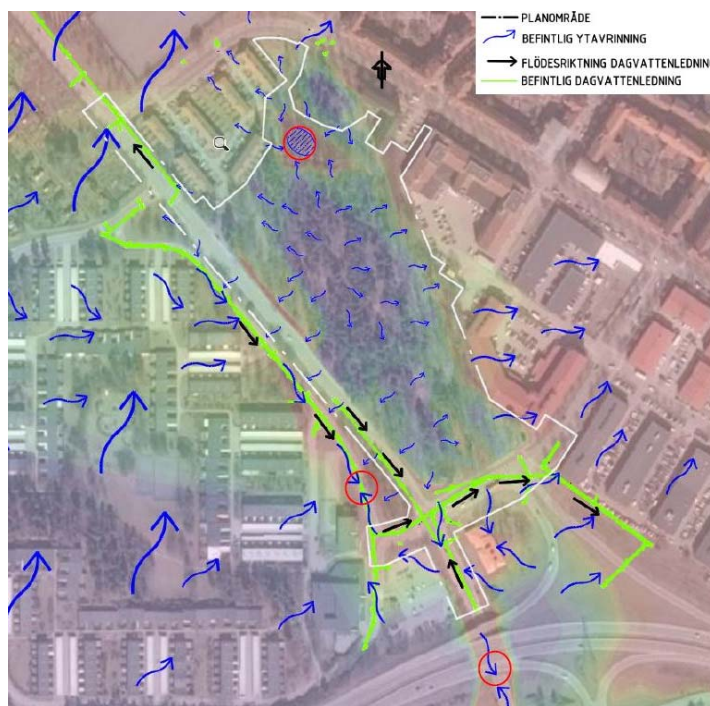
sydväst om planområdet, samt i tunneln under Tyresövägen söder om planområdet. Vidare finns ett maximalt vattendjup på över 1 meter vid ett 100-årsregn utmed Gamla Tyresövägen i planområdets nordvästra del inom Skevrodrets skog.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Största delen av planområdet ligger inom tillrinningsområdet för sjön Flaten (SE657226-163399). Flaten är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Enligt VISS, september 2019, har Flaten god ekologisk status och uppnår god kemisk ytvattenstatus med undantag.

Dagvatten

Området ligger till största delen inom stadens duplicerade dagvattennät som avrinner mot Flaten. Norra delen av området ligger inom stadens kombinerade avloppsnät.



Befintlig ytvavrinning (blå pilar) och dagvattenledningar (gröna streck). Markhöjder representeras av färger där blått är högt beläget och rött är lågt beläget. Röda markeringar är lågpunkter. Structor, 2019.

Befintlig bebyggelse i närområdet

Planområdet rymmer ingen befintlig bebyggelse. Väster om planområdet ligger Norra Sköndal från 1960/1970-talet som består av radhus och kedjehus i två våningar med garagelängor mellan husen. Norr om planområdet inom fastigheten Helikoptern finns ett nyare radhusområde uppfört i mitten av 2010-talet.



T.v. Norra Sköndal sett från Gråhundsvägen. T.h. Radhusområde inom fastigheten Helikoptern.
 Foton tagna 2019.

Öster om Skevrodrets skog står flerbostadsbebyggelse i fyra våningar från början av 2000-talet inom fastigheten Rotorbladet. Intill Rotorbladet ligger kvarteret Flygeleven där bl.a. en restaurang, Post Nord företagscentrum, Skarpnäcks folkhögskola och den fristående grundskolan Filosofiska i Skarpnäck (F-9) ryms. Söder om Flygeleven ligger fastigheten Skevrodret med verksamheter såsom lättare industri och lager. I korsningen Gamla Tyresövägen och Flygledargatans sydöstra hörn står en transformatorstation inom fastigheten Trimrodret 1, och en bit in från det sydvästra hörnet i korsningen finns livsmedelsbutiken Hemköp.

Landskap, stadsbild och kulturmiljö

Planområdets läge omges av ett större radhusområde, Norra Sköndal, utformat som "hus i park" samt ett koloniområde i väster, ett industriområde i öster, Skarpnäcksmotet i söder och ett mindre radhusområde samt Skarpnäcks sportfält i norr. Längs Skevrodrets skogs västra sida går aktuell del av Gamla Tyresövägen som i dagsläget uppfattas som en landsväg fri från bebyggelse. Planområdet utgörs till största del av Skevrodrets skog, där höjden med uppvuxen naturmark är sparad som en grönyta mellan Norra Sköndal i väster och Skarpnäcks gårds utbredning i det plattare kulturlandskapet i öster.

Planen för den s.k. Skarpnäcksstaden fastställdes 1982 och uppfördes mellan år 1982-1990 genom fyra stadsplaner. Kvarteretsstaden är utformat med den traditionella rutnätsstaden som förebild. Rött tegel är helt dominerande som fasadmateriäl, och taklandskapet utgörs till stor del av sadeltak. Bebyggelsen utgörs av rätvinkliga storgårdskvarter, vars struktur luckras upp av ett inre gytter av gårdsstugor och gränder, med stora gårdar med grönska. Merparten av lägenheterna planerades som större

lägenheter för familjer eller flerpersonershushåll, och i kvarteren finns flera gemensamma funktioner. Småindustri och större verksamheter utgör ett eget kvartersområde i direkt anslutning till bostadsbebyggelsen i Skarpnäck.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen i Skarpnäck är ännu inte klassificerad enligt stadsmuseet men det finns både planhistoriska och arkitektoniska värden i stadsdelen som vid en framtida klassificering kommer att tillskrivas särskilda kulturhistoriska värden. Väster om planområdet, inom radhusområdet Norra Sköndal, är bebyggelsen utpekad med kulturhistorisk klassificering gul; *"fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde."*

Lämningar

Inom planområdet finns RAÄ-nummer Brännkyrka 263:l; *övrig kulturhistorisk lämning*. Lämningstypen är *område med militära anläggningar* och består av ett område med skyttevärn från andra världskriget.

Offentlig- och kommersiell service

Grundskolan Filosofiska skolan, i privat regi, med cirka 150 elever inom årskurserna F-9 angränsar planområdet i nordöst inom fastigheten Flygeleven 2. Då skolan saknar skolgård i dagsläget nyttjas en del av Skevrodrets skog, genom nyttjanderättsavtal, intill skolan som skolgård för eleverna. Det finns även ett antal förskolor i Skarpnäck. De som ligger närmast planområdet är Förskolan Papegojan och Raketen.

Planområdets närmaste livsmedelsbutik Hemköp är belägen intill korsningen Gamla Tyresövägen/Flygledargatans sydvästra hörn. I övrigt återfinns ett större serviceutbud inne i Skarpnäck längs Skarpnäcks allé, cirka 500 meter öster om planområdet, som erbjuder service såsom vårdcentral, tandläkare och annan dagligvaruhandel. Inne i Skarpnäck finns även ett kulturhus och bibliotek.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Gamla Tyresövägen binder samman Tyresövägen med Sockenvägen, och är tillsammans med Sockenvägen uppsamlingsgata för Bagarmossen och Skarpnäck.



Gamla Tyresövägen norrut. Till höger i bild syns Skevrodrets skog.
Foto taget 2019.

I rusningstid finns risk för köbildning vid planområdet. På Gamla Tyresövägen kör cirka 6 500 fordon per dygn och tillåten hastighet är 50 km/h. Utformningen gör dock att efterlevnaden av hastigheten är låg. Korsningen Gamla Tyresövägen och Flygledargatan är en fyrvägs-korsning med väjningsplikt för trafik från Flygledargatan. Direkt söder om planområdet finns på- och avfartsramper via Flygledargatan som leder till Tyresövägen. Flygledargatan leder in i Skarpnäck och ut på Horisontvägen där den fortsätter i en gångväg mot Skarpnäcks torg och kulturhus.

Skarpnäcksmotet söder om området skiljer Skarpnäck från Sköndal vilka är sammankopplade via en tunnel under Tyresövägen. Trafikplatsen utgör en barriär samt ett störningsmoment både visuellt och ljudmässigt.

Övriga gator

Vinthusdsvägen angörs från Gamla Tyresövägen och leder bl.a. vidare in till radhusområdet Norra Sköndal. Gråthusdsvägen är en återvändsgata och fungerar som angöring för en del av radhusbebyggelsen i Norra Sköndal. I norr gränsar planområdet till Horisontvägen som ansluter till Gamla Tyresövägen.

Parkering och angöring

Inom planområdet gäller parkeringsförbud på samtliga gator och vägar.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns en mindre grusad gångbana genom Skevrodrets skog som kopplar samman Flygledargatan i söder med Horisontvägen i norr. Ytterligare en grusad gångbana binder samman Gamla Tyresövägen med Horisontvägen i norr. Längs Vinthusdsvägen finns smala gångbanor på bägge sidor.

Gråhundsvägen har en smal gångbana på sidan mot radhusområdet.

Utmed Gamla Tyresövägen finns smala enkelriktade gång- och cykelbanor där gående och cyklister separeras med vit heldragen linje. Gamla Tyresövägen pekas ut som ett huvudcykelstråk i Stockholms stads cykelplan. Stråket leder mot Skogskyrkogården vidare mot Enskede i nordlig riktning. Söderut kopplar stråket samman med Sköndal och vidare mot Tyresö i och med cykelbanan på Flatenvägen. Längs det lokala cykelstråket på Flygledargatan sker cykling i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Inom planområdet finns två busshållplatser längs Gamla Tyresövägen. Utmed Gamla Tyresövägen går bl.a. buss 816 som kopplar samman Tyresö centrum med Gullmarsplan via Skarpnäck. I högtrafik avgår bussen med 20-minuters intervaller. Hållplats Norra Sköndal, cirka 300 meter sydväst om planområdet längs Tyresövägen, är en bytesplats för bussar som bl.a. trafikeras av stombusslinje 172 (sträckan Norsborg-Skarpnäck).

Skarpnäcks tunnelbanestation med tunnelbanans gröna linje 17 är belägen cirka 500 meter nordöst om planområdet. En resa in till T-centralen tar cirka 20 minuter.

Tillgänglighet

Planområdet är i vissa delar brant, främst i den centrala delen av Skevrodrets skog mot Gamla Tyresövägen där marknivåerna varierar mellan +34 meter och ner till +27 meter. Längs Gamla Tyresövägen och Flygledargatan, samt i utkanterna av Skevrodrets skog och längs utmärkta gångstråk, är marken mer plan och tillgänglig.

Störningar och risker

Förorenad mark

I länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden är det noterat att drivmedelsförsäljning förekommit på fastigheten Trimrodret direkt söder om planområdet på andra sidan Flygledargatan. Vidare kan något förhöjda föroreningshalter antas finnas ytligt på vissa ställen inom planområdet till följd av atmosfäriskt nedfall då detaljplaneområdet ligger inom ett område med tidigare inflygning samt i anslutning till vägar. Därutöver kan det även förväntas förekomma föroreningar i fyllnadsmassorna under vägar.

I övrigt finns inga kända potentiellt förorenande verksamheter i eller i direkt anslutning till planerade detaljplaneområdet.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från främst Gamla Tyresövägen och Flygledargatan. Ljudnivån vid föreslagen bebyggelse invid Gamla Tyresövägen och Flygledargatan är enligt stadens bullerkarta 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd.



Utdrag ur Stockholms bullerkarta (2012). Planområde inom svart figur.

Farligt gods

I anslutning till planområdets sydöstra del ligger ett industriområde. En av verksamheterna, inom fastigheten Skevrodret, har tillstånd att hantera brandfarlig vara i mer omfattande mängder.

Cirka 120 meter söder om planområdet finns även Tyresövägen (väg 229) som är klassad som en primär transportled för farligt gods.

Lukt

Planområdet korsas av en djupt liggande avloppstunnel med ett nedstigningsschakt till tunneln. Lukt kan förekomma i samband med arbete om tunneln behöver ventileras.

Illustrationsplan över planförslaget. Illustration: White

Övergripande struktur

Planförslaget utgör en tolkning av Skarpnäcks kvartersstruktur och har fått sin form från bebyggelsens möte med landskap och natur i Skevrodrets skog.

Ny bebyggelse bidrar till att ge Gamla Tyresövägen och Flygledargatan ett definierat gaturum. Gamla Tyresövägen byggs om till en gata med en sektion som inrymmer gångbanor, pendlingscykelstråk, gatuträd och planteringar samt körbana med standard för buss och korsningen med Flygledargatan utformas som en mindre cirkulationsplats. Samtidigt utvecklas Skevrodrets skog till en allmän park med nya stråk och funktioner som knyter ihop området och som anpassas till det befintliga landskapet och värdefull natur. Parken får sina entréer från Horisontvägen, Flygledargatan samt från Gamla Tyresövägen. I anslutning till kärret anläggs en naturlekplats och vid de stora ekarna söder om verksamhetsområdet ordnas en glänta med vistelsestolar. Hällmarkstallskogen på berget lämnas orörd.

De nya bostäderna fördelas på fyra kvarter, nedan benämnda kvarter A, B, C och D, som tillsammans utgör en enhetlig stadsfront som följer gatan och möter den omgivande parken med distinkta hörn. Bottenvåningar ska utformas för att bidra till att levandegöra gaturummet, utförs med stor omsorg och inrymmer välkomnande bostadsentréer och publika lokaler i strategiska lägen. Stadsfronten utförs generellt i sex våningar och för att tydligt anknyta till taklandskapet i Skarpnäck avslutas byggnaderna med branta sadeltak med frontespiser, takkupor och gavlar. Nya kvarter utformas för att anknyta till de dominerande riktningarna i Skarpnäcks rutnätsstruktur. Mot parken föreslås en lägre bebyggelse med en förskola och ett friliggande parkhus. Kvarteren utförs i samklang med landskap och natur och bebyggelsens placering har anpassats till markanta bergssidor och klippor samt värdefulla träd i Skevrodrets skog. Mellan kvarter B och C medger ett släpp i stadsfronten att berget kan bevaras och ge gaturummet ett grönt inslag med en tydlig entré till parken.



Elevation som visar stadsfronten mot Gamla Tyresövägen.



Flygvy som visar planförslaget sett från söder. Illustration: White

Samtliga kvarter inrymmer bostadsgårdar som ska utformas för att fylla en social funktion som mötesplats för de boende samtidigt som de ges en grön karaktär och bidrar med ekosystemtjänster. I tre av kvarteren föreslås gemensamma samlingslokaler som placeras vid gårdarna. Under samtliga gårdar inryms garage för boendeparkering.

Nya byggnader ska utföras med en hög arkitektonisk kvalitet med gedigna material och en hög grad av detaljering. Byggnader i stadsfronten ska mot gatorna, likt det befintliga Skarpnäck, utföras med fasader i rött tegel och präglas av en harmonisk symmetri och en regelbunden fönstersättning. För att på ett tydligt sätt anknyta till naturmiljön utförs de lägre friliggande byggnaderna mot parken med fasader helt i trä eller med tydliga inslag av trä.

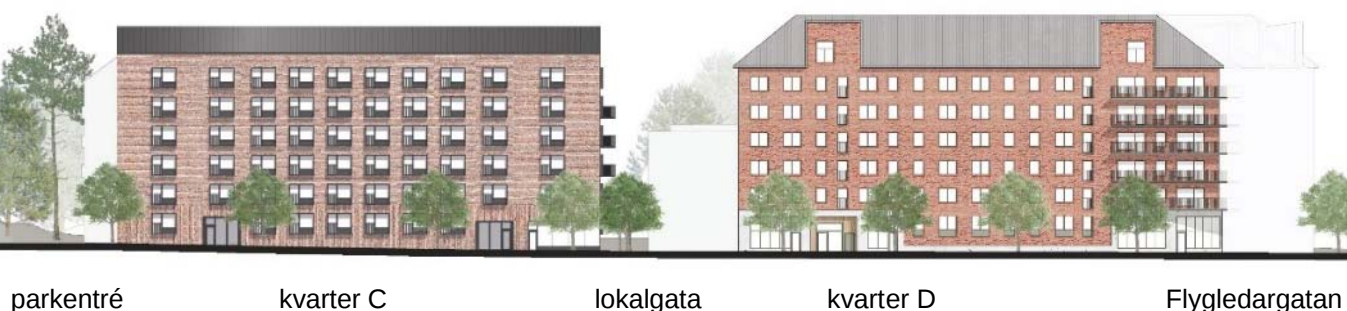
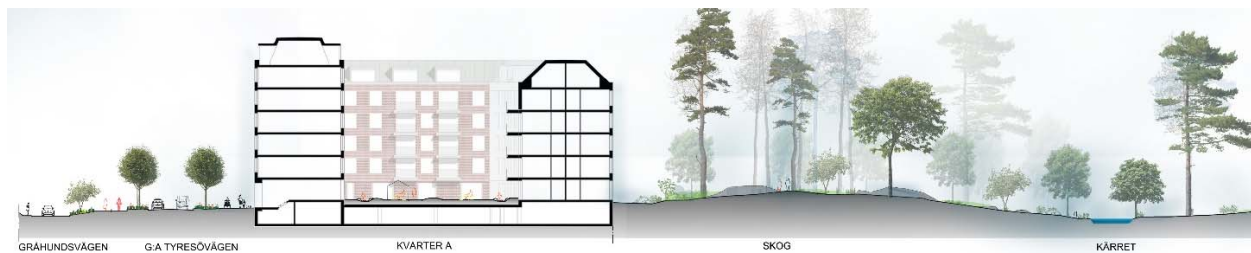


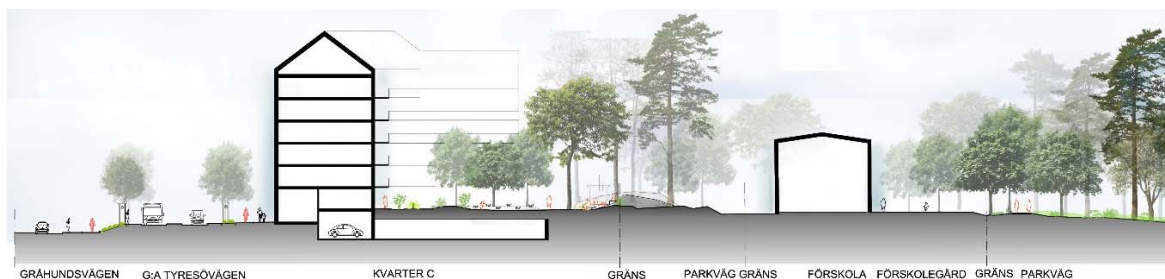
Illustration: Liljewall



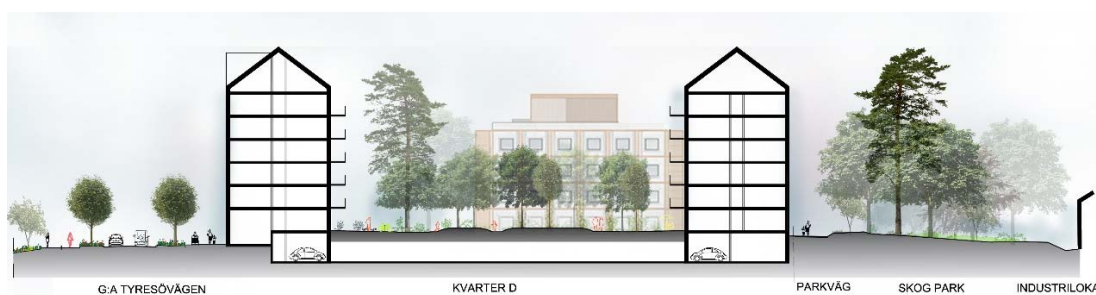
Tvärsektion genom planområdet vid kvarter A.



Tvärsektion genom planområdet vid kvarter B.



Tvärsektion genom planområdet vid kvarter C.



Tvärsektion genom planområdet vid kvarter D

Illustration: White

Ny bebyggelse

Gestaltningsprinciper för byggnader

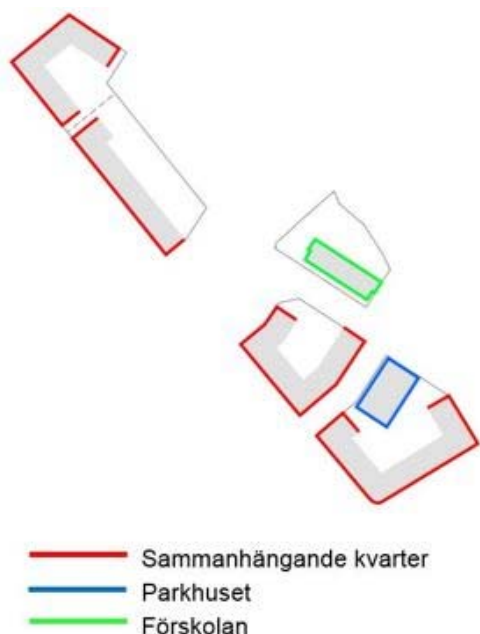
Nya byggnader ska bidra med skönhetsvärden och ges en lokal förankring samtidigt som kontrasten mellan gatan och parken förstärks. För att säkerställa detta har ett antal gestaltningsprinciper utarbetats. Ny bebyggelse inom detaljplanen ska utföras i enlighet med nedanstående gestaltningsprinciper.

Bottenvåning

- Gemensamma bostadsentréer ska placeras mot gata med max 25 meters mellanrum, vara tydligt markerade, indragna från fasaden, uppglasade och genomgående mellan gata och gård.
- Lokaler för centrumändamål ska ges ett öppet uttryck med tydliga entréer och glaspartier som är minst 3 meter höga med en bröstning om max 60 centimeter samt utföras med en färdig golvhöjd i nivå med intilliggande allmän plats.
- Lokaler för bostadskomplement ska ges ett öppet uttryck med generösa glaspartier och utföras som en integrerad del av bottenvåningens gestaltning.
- Bostäder i bottenvåningen ska utföras med en färdig golvhöjd minst 0,8 meter och max 1,8 meter över gatan.
- Gemensamma samlingslokaler ska utföras med en hög grad av öppenhet och placeras i anslutning till bostadsgården.

Fasader

- Täta fasaddelar på de sammanhängande kvarterens utsida mot gata och park samt på gavlar ska utföras i tegel med en röd ton. I bottenvåningen kan teglet utföras i en avvikande kulör.
- Täta fasaddelar vid gemensamma bostadsentréer och lokaler för centrumändamål ska utföras i ett avvikande fasadmaterial jämfört med övrig fasad och med en hög grad av detaljering.
- Täta fasaddelar på den friliggande förskolan ska utföras i trä.
- Täta fasaddelar på det friliggande parkhuset ska utföras i trä alternativt i betong med en utanpåliggande struktur av trä.
- Synliga elementskarvar får endast förekomma om dessa inordnas i ett tydligt geometriskt mönster.
- Fönstersättningen ska vara regelbunden.
- Balkonger ska vara en integrerad del i byggnadens arkitektur.
- Mot Gamla Tyresövägen och Flygledargatan medges endast indragna eller franska balkonger om inget annat anges.
- Vid hörnet Gamla Tyresövägen/Flygledargatan får balkonger finnas från 3,5 meter över gatan och skjuta ut max 1,5 meter förutsatt att de utförs som sammanhängande hörnbalkonger.
- Mot park, gård och lokalgata får balkonger finnas från 3,5 meter över marken och skjuta ut max 1,6 meter.



Tak

- Byggnader i de sammanhängande kvarteren ska utföras med branta sadeltak med en takvinkel om 35-45 grader och takmaterialet ska vara plåt.
- Där byggnaden fortsätter med samma byggnadshöjd över hörn ska taken utföras som valmade tak.
- Där byggnaden inte fortsätter över hörn, eller där byggnadshöjden varierar ska taket avslutas med en gavel.
- Ovan det i plankartan reglerade antalet våningar [X] som får utföras inom angiven byggnadshöjd får vindsvåning inrymmas och utföras med takkupor och frontespiser mot gata och gård som får utgöra totalt max 40% av takfotens längd.
- Uppstickande teknikutrymmen får endast finnas om dessa integreras i takkupor.
- Det friliggande parkhuset ska utföras med ett platt tak.

Fasadmaterial

Områdets gestaltning utgår från en materialpalett som i huvudsak består av de tre materialen tegel, trä och betong. Följande gestaltungsprinciper gäller för material inom planområdet:



- Tegel ska vara av god kvalitet med en röd ton och hög taktilitet och sättas på ett sätt som drar nytta av tegelstenens potential för att skapa variation, dekoration och relief i fasaden.



- Trä ska vara massivt och av god kvalitet och uppföras på ett sätt som skapar variation och dekoration i fasaden. Trä ska behandlas eller lämnas som naturligt grånande.



- Betong ska vara av god kvalitet och gjutas med hög precision. Där reliefer föreslås ska dessa vara minst 20 mm djupa.

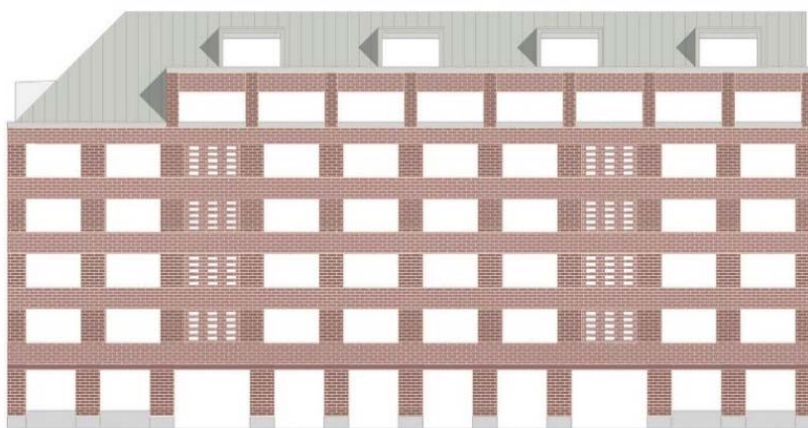
Kvarter A



Visionsbild över kvarter A, sett från Gamla Tyresövägen

Illustration: JägnefaltMilton

Kvarter A inrymmer cirka 108 lägenheter som upplåts med hyresrätt och regleras i plankartan med användning [B1] för bostadsändamål. Längs Gamla Tyresövägen möjliggörs även lokaler för centrumändamål [C]. Kvarteret markerar den nya stadsfrontens nordvästra hörn och blir väl synligt när man närmar sig norrifrån på Gamla Tyresövägen. Kvarteret är u-format och avgränsar på så vis bostadsgården från den kringliggande parken och gatan. Mot gatan är kvarteret sex våningar högt och mot parken och de intilliggande radhusen fem våningar. Taket utförs som ett brant sadeltak med takkupor vilket regleras med nockhöjd samt byggnadshöjd i plankartan. Skillnaden i våningsantal som uppstår vid hörnet tas upp genom en fris som ligger över det femte våningsplanet, vilket skapar ett extra högt takfall som anspelar på taklandskapet i Skarpnäck.



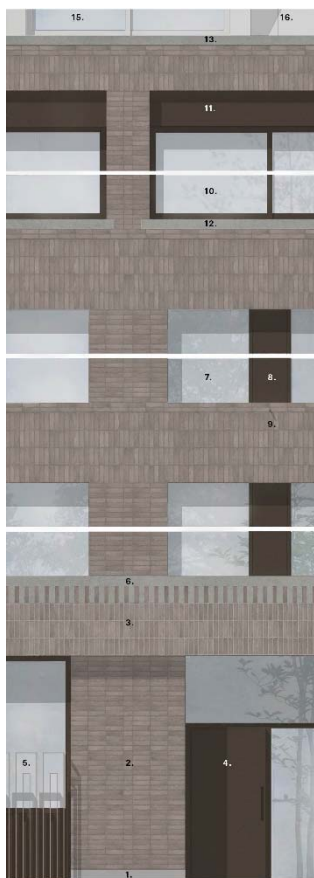
Fasad mot Gamla Tyresövägen

Illustration: JägnefaltMilton



Sektion genom kvarteret

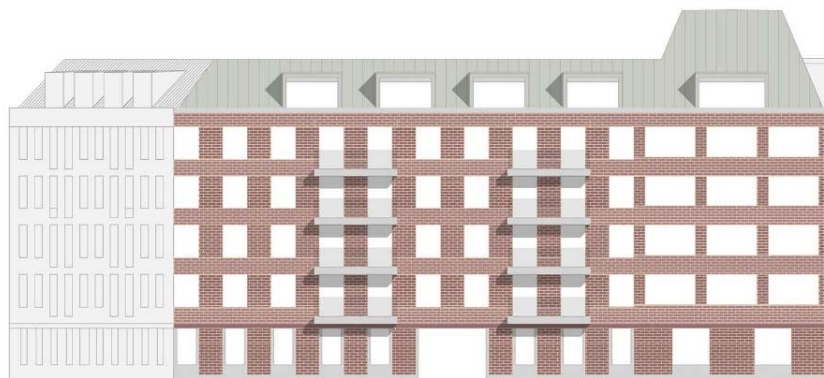
Illustration: JägnefältMilton



Fasadutsnitt kvarter A

Fasaden muras i ett mörkrött tegel för att anspela på områdets befintliga materialpalett och ge ett gediget intryck. Trapphusentréer kläs i betong för att ge sockeln mer tyngd. Taket utförs i grå plåt. Utanpåliggande balkonger föreslås mot parken och gården och utförs med räcken i smide.

Gemensamma bostadsentréer utformas som indragna nischer och utförs genomgående mellan gatan/parken och gården. Mot parken finns sekundära entréer och i bottenvåningen inryms bostäder som lyfts upp cirka en meter över marken för att undvika insyn från förbipasserande. Mot Gamla Tyresövägen inryms även bostadskomplement i form av cykelrum och miljörum som placeras i nivå med gatan och utförs med glaspartier mot gatan. I anslutning till bostadsgården inryms en gemensam samlingslokal om minst 30 kvm vilket regleras med bestämmelse [B1]. Garage för boendeparkering ligger under gården och nås från släppet mot kvarter B via en ramp som integrerats i byggnaden.



Fasad mot parkstråket

Illustration: JägnefältMilton

Kvarter B



Visionsbild över stadsfronten med kvarter B, C och D samt det sparade berget däremellan.
Illustration: JägnefältMilton

Kvarter B inrymmer cirka 90 lägenheter som upplåts med hyresrätt och regleras i plankartan med användning [B1] för bostadsändamål samt möjlighet att inrymma lokaler för centrumändamål [C]. Kvarteret utgörs av en långsträckt byggnad i sex våningar som ansluter till kvarter A och följer Gamla Tyresövägen. Mot sin insida följer byggnaden bergväggen som på ett naturligt sätt avgränsar det långsmala gårdsrummet från den kringliggande parken. I sin södra ände når kvarteret fram till det sparade berget där det avslutas med ett tydligt gavelmotiv. Taket utförs som ett brant sadeltak vilket regleras med nockhöjd samt byggnadshöjd i plankartan, vid gavlarna inryms etagelägenheter. En utskjutande byggnad i en våning bidrar till att rama in och avgränsa gården från garageinfarterna och inrymmer miljörum och samt en gemensam samlingslokal om 30 kvm vilket regleras med bestämmelse [B1]. På byggnadens tak inryms en takterrass för de boende vilket regleras med en bestämmelse i plankartan [f₁].

Kvarteret kommer utgöras av tre separata fastigheter och utgångspunkten för byggnadernas gestaltning är att inom den sammanhållna långsträckta byggnadsvolymen göra de olika trapphusenheterna tydligt avläsbara.

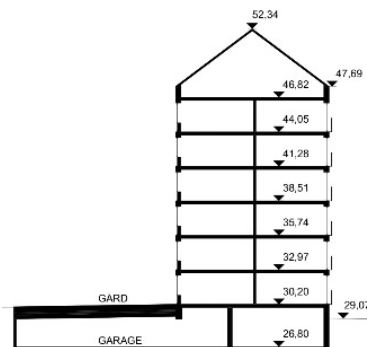


Fasad mot Gamla Tyresövägen

Illustration: Ettelva



Fasad gavel mot norr



Sektion genom kvarteret

Samtliga fasader utförs i samma långsmala röda tegel, men kulören på fogarna varieras per trapphus. Fönstersättningen är symmetrisk med låga bröstningshöjder och franska balkonger i smide som ger fasaden en tydligt vertikal karaktär. En slits med indragna balkonger med täta delar i trä markerar den vertikala gränsen mellan varje trapphus och ger ett djup till fasaderna.



Förslag till tegel med olika fogkulör



Fasadutsnitt

Bottenvåningen markeras genom att den utförs i ett tegel med en mörkare kulör än den övriga fasaden och här inryms bostäder som lyfts upp en meter över gatan för att undvika störande insyn. Bostäderna utförs med franska balkonger med en låg bröstning vilket bidrar till att levandegöra gaturummet. Gemensamma bostadsentréer utförs genomgående mellan gata och gård och är uppglasade med entrépartier i trä som dras in från fasaden. Kvarteret utförs med förråd och cykelförvaring i källare och under en del av gården ligger ett garage för boendeparkering som nås via en ramp som integrerats i byggnadens norra gavel.



Fasad mot gården

Illustration: Ettelva

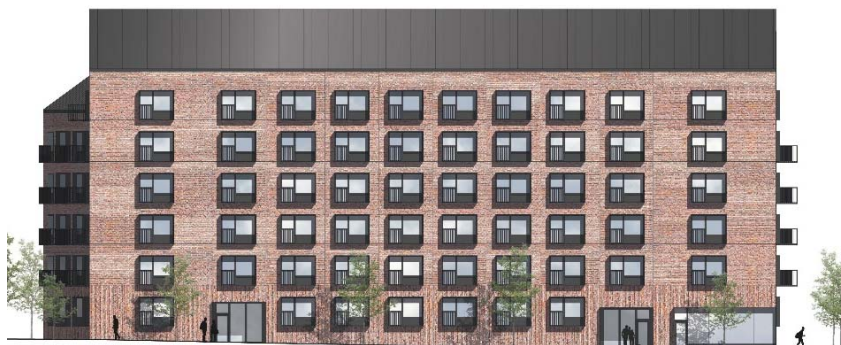
Kvarter C



Visionsbild som visar parkhuset i kvarter D, gårdssidan på kvarter C samt gaveln till den friliggande förskolan Illustration: Liljewall

Kvarter C inrymmer cirka 120 lägenheter som upplåts med hyresrätt och regleras i plankartan med användning [B1] för bostadsändamål. Längs Gamla Tyresövägen och lokalgatan möjliggörs även lokaler för centrumändamål [C]. Vid hörnet mellan gatorna regleras att en lokal för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen och placeras över hörn [C₁]. En gemensam samlingslokal om minst 30 kvm inryms i anslutning till bostadsgården vilket regleras med bestämmelse [B1].

Kvarteret är u-format och föreslås med en urban karaktär mot Gamla Tyresövägen och ramar in gårdsrummet, samtidigt som det öppnar upp sig mot parken i norr där det anpassats efter en bergknalle med uppvuxna tallar som ska bevaras som en del av gården. Mot väster ansluter kvarteret till parkstråket och mot öster mot lokalgatan där det knäcker för att anknyta till dominerande riktningar i befintlig bebyggelse. Byggnader utförs i sex våningar mot Gamla Tyresövägen och fem våningar mot kvarterets insida. Taket utförs som ett brant sadeltak vilket regleras med nockhöjd samt byggnadshöjd i plankartan och avslutas i samtliga delar med gavlar.



Fasad mot Gamla Tyresövägen

Illustration: Liljewall



Sektion genom kvarteret

Illustration: Liljewall

Fasader mot gata och park samt gavlar utförs i ett rött tegel med inslag av plåtdetaljer i mörka toner som markerar fönster- och dörrpartier. Fönstersättningen är repetitiv med grupperade franska balkonger och stora fönster. Kvarteret utförs med loftgångar mot gården och här utförs fasaderna i stående träpanel. Taket kläs i svart plåt.



Fasadutsnitt mot gård



Fasadutsnitt mot gata

I större delen av bottenvåningen inryms bostäder och för att undvika störande insyn placeras dessa minst en meter över omgivande mark. Gemensamma bostadsentréer utförs genomgående mellan gata och gård och utförs som indragna nischer med entrépartier. I hörnet mot lokalgatan placeras en lokal för centrumändamål som utförs med stora glaspartier. Sockelvåningen utförs i tegel och markeras genom att detta muras med ett annat förband än övriga fasader.

Kvarteret utförs med en källare som inrymmer miljö- och cykelrum och under större delen av gården placeras ett garage för boendeparkering. Garaget nås via en ramp från lokalgatan som integrerats i byggnaden.



Fasad mot gård och park

Illustration: Liljewall

Kvarter D



Visionsbild som visar kvarter D vid korsningen

Gamla Tyresövägen/Flygledargatan

Illustration: JägnefältMilton

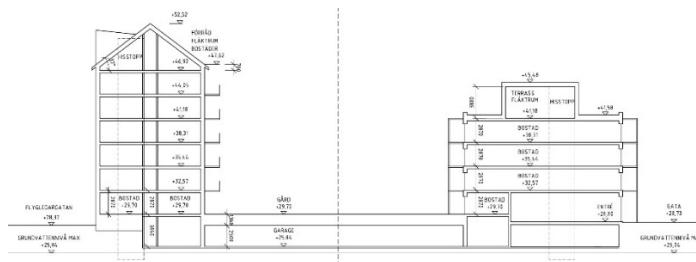
Kvarter D inrymmer cirka 170 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och regleras i plankartan med användning [B] för bostadsändamål. Längs Gamla Tyresövägen och Flygledargatan regleras att lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåningen [C] och att det ska finnas vid tre av kvarterets hörn [C₁]. I bottenvåningen mot gården föreslås en gästlägenhet som även kan användas som samlingslokal.

Kvarteret har ett exponerat läge vid korsningen och bidrar till att markera entrén till Skarpnäck genom ett väl gestaltat hörn med markerade takkupor, hörnbalkonger och en publik lokal i bottenvåningen. Kvarteret föreslås med en urban karaktär och ramar in den gemensamma gården som ansluter mot lokalgatan i norr samt parken i öster. För att kontrastera mot det övriga kvarteret, möjliggöra utblickar mot naturen samt anknyta till parken och förskolan utgörs kvarterets östra hörn av ett friliggande parkhus som placerats med en vinkel. Längs Gamla Tyresövägen och Flygledargatan utförs kvarteret i sex våningar med branta sadeltak och markanta takkupor som kan inrymma bostäder. Sadeltaken utförs valmade över hörn och avslutas med gavlar. Parkhuset utförs i fyra våningar och utförs med ett platt vegetationstak med en indragen takbyggnad och en gemensam takterrass med växthus för de boende.



Fasad mot Flygledargatan

Illustration: Varg



Sektion genom kvarteret

Illustration: Varg

Fasader mot Gamla Tyresövägen och Flygledargatan samt på gavlarna utförs i ett rött tegel med inslag av sten, betong och puts. Mot gården utförs fasaden i betong eller ljus puts. Parkhuset utförs med fasader i ljus infärgad betong med en utanpåliggande struktur i massivt trä som vid långsidorna inrymmer balkonger och även kan användas för klätterväxter. Sadeltak utförs i plåt och det platta taket på parkhuset utförs som ett vegetationstak.



Fasadutsnitt kvarter mot gata och gård

parkhus

Kvarterets bottenvåning inrymmer väl uppglasade lokaler för centrumändamål i samtliga hörn som vetter mot gatorna och markeras genom att fasaden utförs i betong. Gemensamma bostadsentréer utförs som indragna nischer med entrépartier i trä samt görs genomgående mellan gata och gård. Där bostäder placeras i bottenvåningen mot gatorna utförs dessa upplyfta en meter för att undvika störande insyn. I parkhuset placeras bostäder i bottenvåningen och mot gatan utförs dessa med en uteplats som lyfts upp på en sockel av betong.

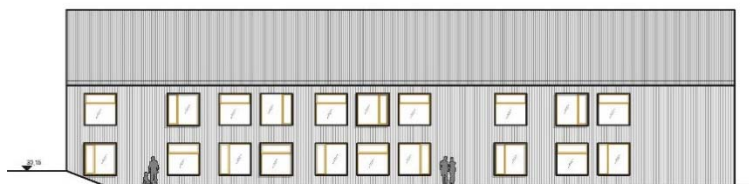
Kvarteret utförs i delar med källare som inrymmer cykelrum och lägenhetsförråd och under större delen av gården inryms ett garage för boendeparkering. Garaget nås från lokalgatan via en ramp som integrerats i parkhusets bottenvåning. För att inte skada rotzonen hos ekarna i parken dras garaget in från kvarteregränsen.



Fasad parkhus mot lokalgatan

mot parken Illustration: Varg

Förskola



Fasad mot gångväg/kvarter C

Illustration: Liljewall



Fasad mot gården



Gavel mot vändplanen



Sektion genom byggnaden

Illustration: Liljewall

För att inrymma det behov av förskoleplatser som de nya bostäderna medför inryms en friliggande förskola med sammanlagt fyra avdelningar i planområdet vilket regleras med bestämmelsen [S₁] i plankartan. Förskolan placeras så att den ramar in den öppna gården i kvarter C samtidigt som förskolegården kan ansluta till park och natur i norr. Byggnaden angörs via lokalgatans vändplan där även leveranser och sophämtning sker. Förskolans lokaler utformas för att möjliggöra samnyttjande som gemensamhetslokal för boende i området under kvällar och helger.

Byggnaden utförs i två våningar och ges en långsmal form med smäckra gavlar. Vid gavlarna placeras öppna trapphus där trappträcket integreras med förskolegårdens staket. Fasader utförs i trä med stora fönster med en låg bröstning som gör det möjligt för barnen att titta ut. Taket utförs som ett brant sadeltak och kläs i grå plåt.

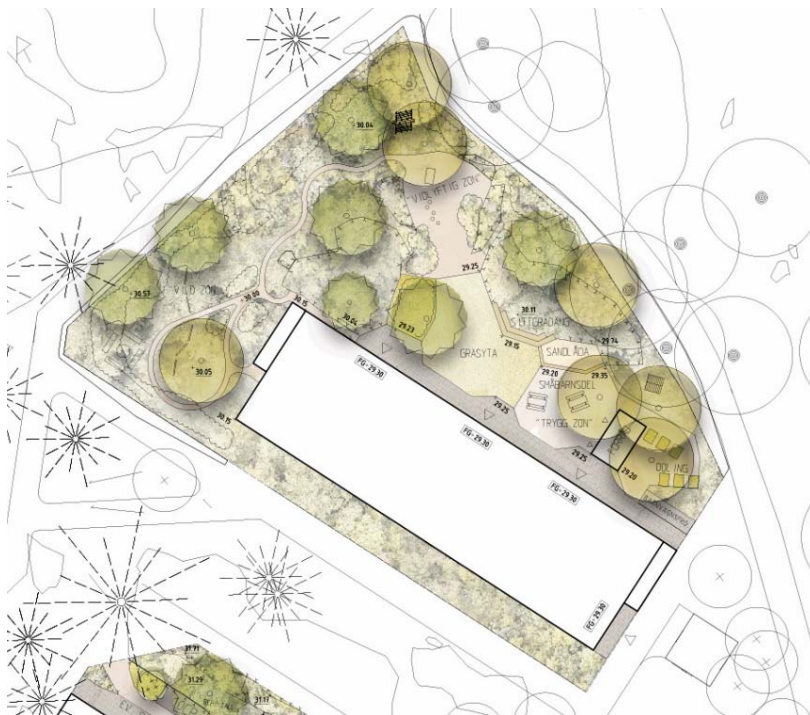


Illustration av förskolegården

Illustration: Topia

Genom att förskolan placeras i anslutning till naturen kan förskolegården utformas i samklang med landskapet och värdefulla träd och bergknallar sparas som en del av gårdens gestaltning vilket regleras med bestämmelse [n1] och [n2]. Förskolegården delas in i zoner för trygg, vidlyftig och vild lek. Gårdsytan är ca 1 500 kvm och den effektiva lekytan cirka 1 400 kvm. Den föreslagna förrådsbyggnaden hjälper till att dela upp gården rumsligt, och det finns möjlighet till barnvagnsförvaring i anslutning till entrén vid vändplanen.

Skolgård

I planområdets norra del, i anslutning till kvarteret Flygeleven planläggs en yta på cirka 1000 kvm för skolgård med [S] i plankartan. Ytan är tänkt att upplåtas med nyttjanderätt för att användas som skolgård av elever vid Filosofiska skolan som har sina lokaler i kvarteret. Fastighetsägaren har åtagit sig att anordna en yta utanför planområdet på cirka 630 kvm för skolgård inom en intilliggande fastighet som idag används för parkering. Tillsammans utgör de båda ytorna en skolgård på cirka 1 600 kvm. Då den nya skolgården ligger i nära anslutning till den allmänna parken är det viktigt att den utförs med tydliga gränser som markerar vilken yta som tillhör skolan och vad som är park. Det är även viktigt att skolgården avgränsas från trafik vid parkeringen och att åtgärder för att dämpa störande buller vidtas.

Bostadsgårdar

Gestaltungsprinciper för bostadsgårdar

Bostadsgårdar inom detaljplanen föreslås utföras i enlighet med nedanstående gestaltungsprinciper.

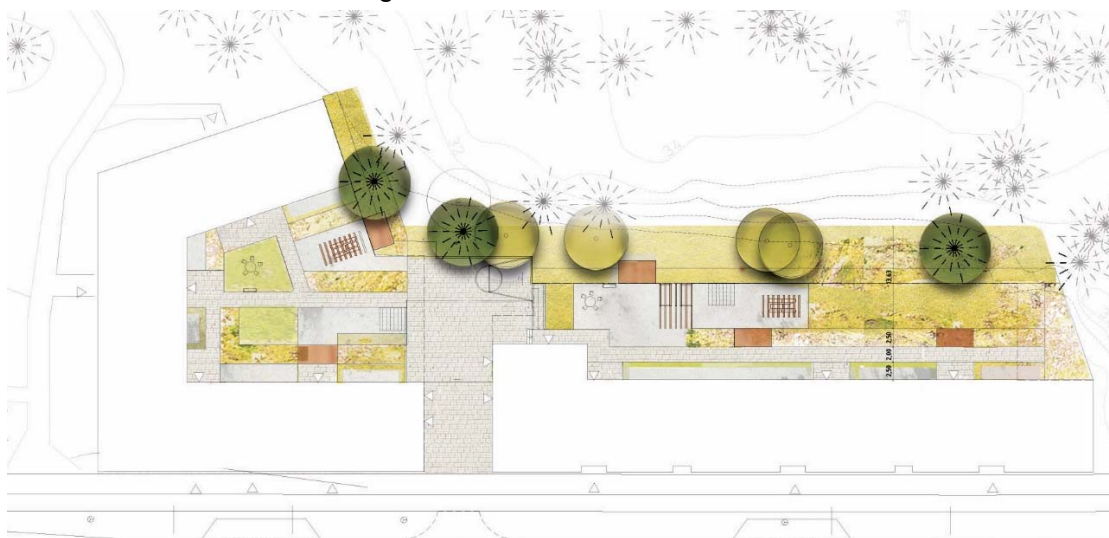
Förgårdsmark

- Där förgårdsmark förekommer mot gata ska denna utformas med samma markmaterial som intilliggande allmän plats.

Bostadsgårdar

- Bostadsgårdarna ska utformas för att fylla en social funktion som mötesplats för de boende och inrymma ytor för lek samt minst en gemensam uteplats.
- Bostadsgårdarna ska präglas av en riklig grönska med exempelvis träd, buskar och perenner.
- Bostadsgårdarna ska utformas för att tillhandahålla ekosystemtjänster och utvärderas med stadens verktyg för grönytefaktor. För kvarter A, C och D ska en grönytefaktor på 0,6 uppnås. För kvarter B ska en grönytefaktor på 1,0 uppnås.
- I de delar av bostadsgårdarna som inte är underbyggda ska befintliga träd och berghällar bevaras i så stor utsträckning som möjligt.
- Där bostadsgården ansluter direkt mot gata eller parkväg ska en gräns i form av en låg häck eller mur finnas. Även befintlig topografi kan utgöra gräns mellan kvarter och allmän plats.

Bostadsgård kvarter vid A och B



Illustrationsplan av gård vid kvarter A och B Illustration: Topia

Bebyggelsen i kvarter A och B ramar tillsammans in ett sammanhängande långsmalt gårdsrum. Gårdsrummet ansluter i öster till den bevarade naturen i Skevrodrets skog där den markanta bergssidan som löper längs kvarteren formar en naturlig gräns mot den allmänna platsen. För att säkerställa att bostadsgården ges en enhetlig gestaltning och kan nyttjas i sin helhet av de som bor i kvarteret regleras den i plankartan som en gemensamhetsanläggning [g₁] som innebär att marken ska vara tillgänglig som bostadsgård.

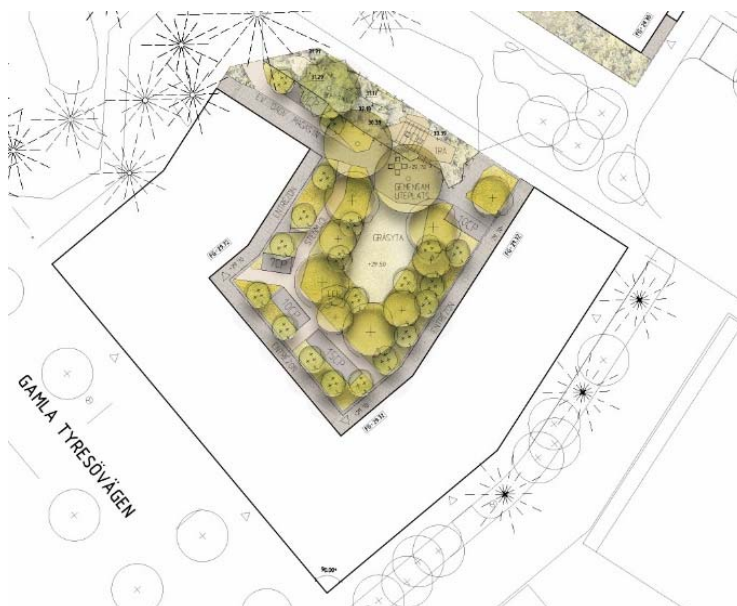
Närmast fasaden finns uteplatser och entrézoner och mot mitten av gårdarna finns sociala mötesplatser och öppna gräsytor för lek och vistelse. Där gården ansluter mot den befintliga skogen är den inte underbyggd och ett antal befintliga träd ska bevaras vilket regleras med [n₁] i plankartan. Ett långsgående krossdike följer kvarterets gräns och tar hand om dagvatten från berget. Mellan kvarteren finns en vändplats för sopbil som avgränsas från gården med en låg mur.



Visionsbild av gård vid kvarter A och B. Illustration: JägnefältMilton

Bostadsgård kvarter C

Bostadsgården avgränsas av bebyggelse i tre riktningar men är öppen mot norr där en trädklädd bergknalle sparas. Gården nås från de allmänna stråken både i nordväst och nordöst. Marken under loftgången utgör en entrézon som mot gården avgränsas av buskar. Gårdens centrala del utgörs av öppen gräsyta i anslutning till den gemensamma uteplatsen. Bergknallen med befintliga träd föreslås bevaras och bildar en naturlig avgränsning mot det allmänna stråket i norr.



Illustrationsplan av gård vid kvarter C

Illustration: Topia

Bostadsgård kvarter D

Gården avgränsas av mot öster, söder och väster av det sammanhängande kvarteret och mot norr av parkhuset. Gränsen mot lokalgatan tydliggörs genom växtlighet samt höjdskillnad. Gården är disponerad med en privat zon med uteplatser närmast bostadshusen och kring gårdens huvudstråk ramar buskar, perenner och träd in gårdens stora samlande rum där plats finns för utevistelse för alla åldrar. En gemensam uteplats med pergola och trädäck placeras i anslutning till en fri gräsyta. Mindre cykelparkeringar finns i anslutning till bostadsentréerna mot gården samt mot lokalgatan.



Illustrationsplan av gård vid kvarter D

Illustration: Topia

Park och rekreationsområden



Illustrationsplan som visar kärret, lekplatsen och skogen

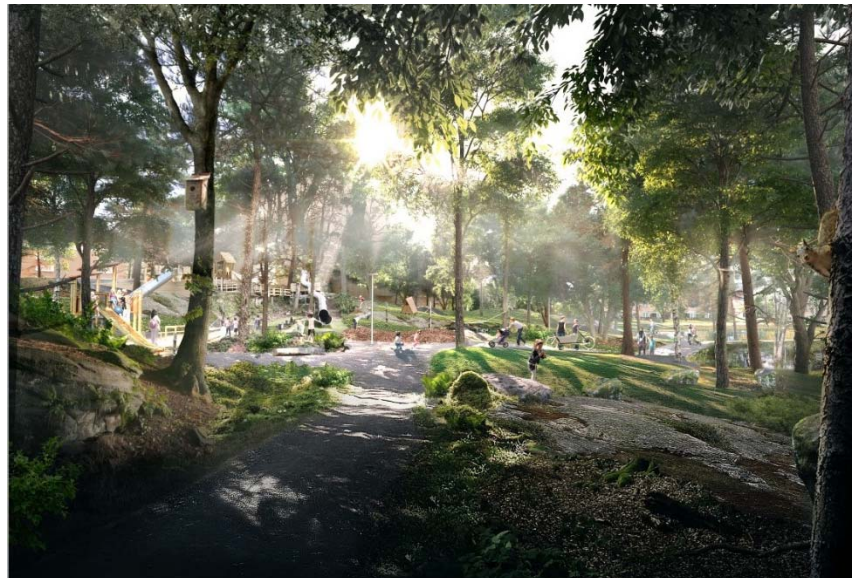
Illustration: White

Skevrodrets skog utvecklas till en allmän park med nya och förbättrade stråk och funktioner. Planförslaget utgår från att skogens huvudsakliga biotoper renodlas och anpassas efter de nya förutsättningarna.

Parkens utformning utgår från att vara varsam mot natur och landskap genom att skydda naturvärden och karaktärer samt att förstärka befintliga karaktärer och kvaliteter i området. Allmänheten bjuds in till nya stråk och platser i landskapet genom att parken möter gatorna runt om och annonserar sig mot omgivningen. Gestaltningen av parken utgår från karaktären av skog och tillägg anpassas efter landskapet.

Befintliga gångvägar behålls, men dras delvis om och nya tvärstråk läggs till för att få en helhet som blir tillgänglig, gen och trygg. Parkens entréer från Horisontvägen, Flygledargatan samt Gamla Tyresövägen markeras genom mindre platsbildningar. Gångstråkens sträckningar är anpassade till befintliga stenhällar och topografi. Gångvägar norr om kvarter A ligger en bit ut från byggnaden och slingar sig runt en befintlig kulle. Naturkaraktären mellan stråket och kvarterens marken förstärks genom kompletterande plantering av skogskaraktär med ormbunkar, gräs och blommande örter. Parken kompletteras med nya möbler och belysning samt ny lekutrustning. Befintlig hällmarkstallskog på berget lämnas orörd för att behålla karaktären av natur och de ekologiska och rekreativa värden skogen har.

Tillägg till kärrets aspdominerade lövskog görs i form av träspänger och platser i syfte att skapa ett äventyrligt område med naturpedagogik, upptäckarglädje och djurliv i fokus. Spängerna syftar även till att tillgängliggöra vattenytorna för allmänheten så att man på ett säkert sätt kan vistas mellan de karaktärsfulla stammarna. I anslutning till kärret anläggs en lekplats med naturtema som utnyttjar skogens befintliga topografi och vegetation där lekturstening bäddas in i skogen och bildar en spännande miljö för alla åldrar. Väderskydd, grill och sittplatser gör att lekplatsen kan användas året om och under alla väderlekar.



Visionsbild av den nya lekplatsen vid kärret

Illustration: White

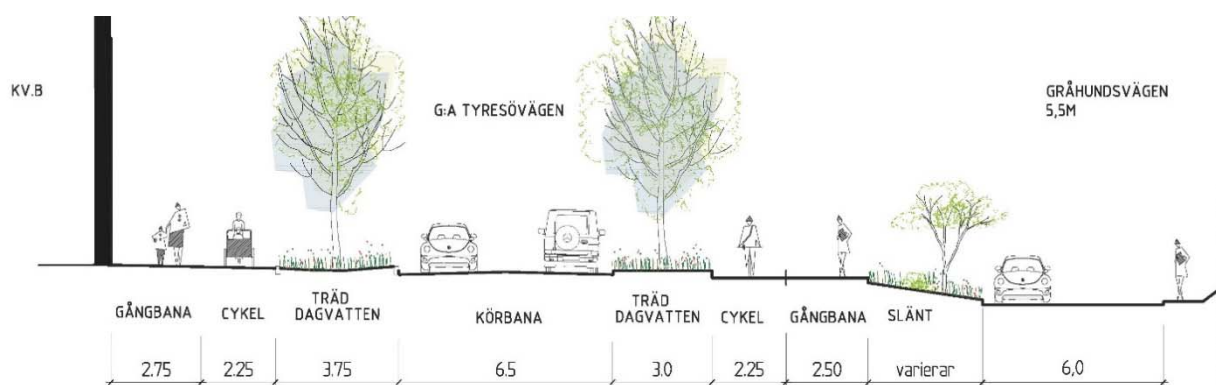
Gator och trafik

Gatunät

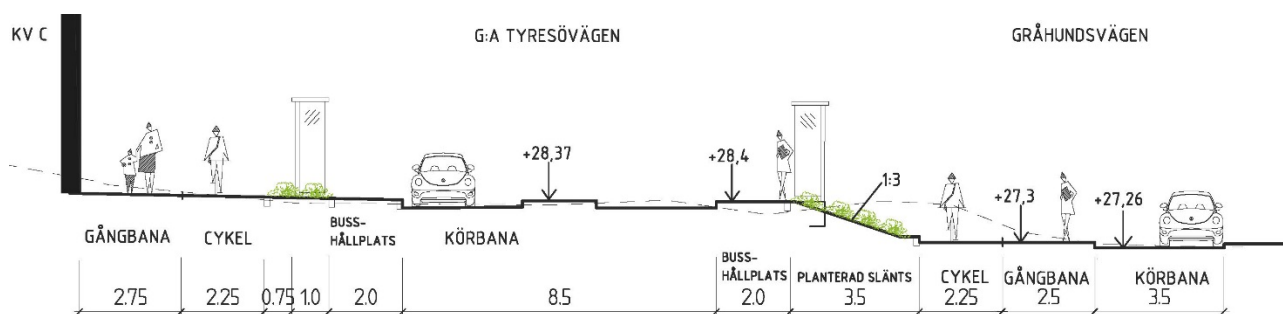
Planförslaget innebär att huvudgatorna Gamla Tyresövägen samt Flygledargatan byggs om till stadsgator med en ny karaktär med en möbleringszon med gatuträd och undervegetation och bättre standard för gående, cyklister och kollektivtrafik. Korsningen mellan Gamla Tyresövägen och Flygledargatan byggs om till en kapacitetsstark och trafiksäker cirkulationsplats. Två befintliga busshållplatser ersätts med en ny hållplats som placeras mellan kvarter B och C. I anslutning till busshållplatsen viker den västra gång- och cykelbanan av och går i en sträcka längs Gråhundsvägen. Längs Gråhundsvägen föreslås även en avsmalning med ett nytt övergångsställe.

Gamla Tyresövägens sektion dimensioneras för buss och inrymmer gatuträd, angöring, busshållplatser,

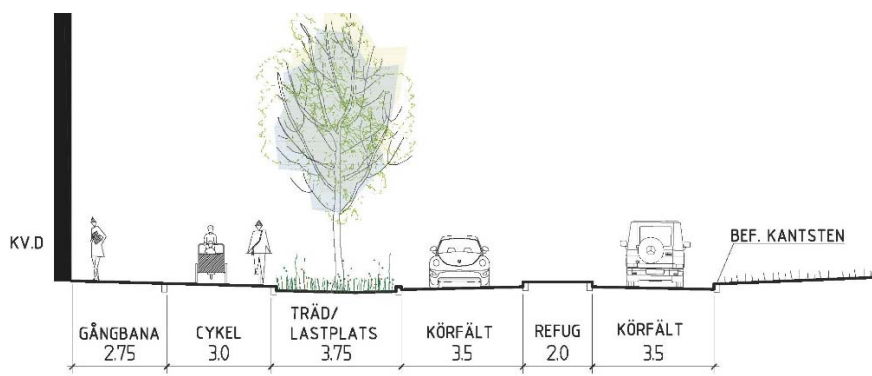
pendlingscykelstråk med enkelriktade cykelbanor samt gångbanor på båda sidor. Gatan utformas som ett sammanhållet gaturum med gatuträd av olika inhemska arter som skapar en robust men varierad allé. Under träden finns planteringar med växtbäddar som fördröjer och renar dagvatten från gatan. Belysning för både körbanan och gång- och cykelbanan finns utmed gatan.



Sektion Gamla Tyresövägen i höjd med kvarter B.



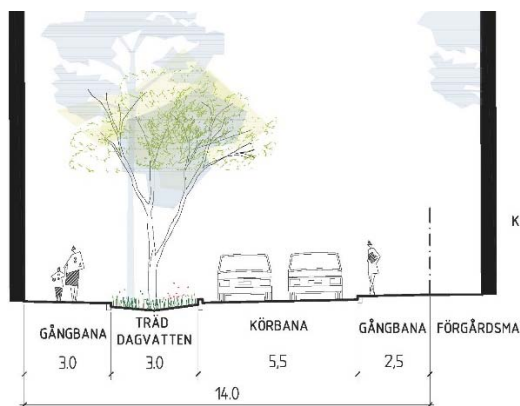
Sektion Gamla Tyresövägen i höjd med busshållplatsen.



Sektion Flygledargatan i höjd med kvarter D.

Illustration: White/Tyréns

Flygledargatan ges en sektion med körbana, svängkörfält till påfartsramp, gatuträd samt en dubbelriktad cykelbana och gångbana på gatans norra sida.



Sektion lokalgatan mellan kvarter C och D.

Illustration: White/Tyréns

En lokalgata ansluter till Gamla Tyresövägen och möjliggör angöring till bostäderna i kvarter C och D samt förskolan. Lokalgatan har en asymmetrisk sektion med träd på ena sidan och avslutas med en vändplan som medger vändning utan backning med sop- och lastbil och avgränsas från gångstråket i parken med nya träd och planteringar. Träden står slumpmässigt placerade, enskilda eller grupperade och är antingen barr- eller lövträd. Under träden finns planteringar och växtbäddar som fördröjer och renar dagvatten.

Mellan kvarter A och B finns en kort kvartersgata som ansluter till Gamla Tyresövägen och möjliggör angöring till kvarteren vilket regleras med bestämmelse om gemensamhetsanläggning för angöring [g₂]. Kvartersgatan har en vändplan som utformats för backvändning.

Parkering

Parkering för de nya bostäderna sker i nedgrävda garage under respektive kvarters gård vilket regleras med bestämmelse [P1]. Garagen för kvarter A och B nås från kvartersgatan och för kvarter C och D från lokalgatan via ramper som integreras i byggnaderna. Behov av boendeparkering har beräknats med utgångspunkt i stadens riktlinjer för gröna parkeringstal. Det lägespecifika parkeringstalet är 0,5 parkeringsplatser/lägenhet. Detta kan sedan sänkas beroende på lägenhetssammansättningen i respektive kvarter samt om byggaktören åtar sig att genomföra mobilitetsåtgärder. Utöver boendeparkering ska parkering för besökande motsvarande 10 % av parkeringsplatserna anordnas.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har utformats med ett tydligt fokus på gående och cyklister. Längs Gamla Tyresövägen inryms breda gångbanor på

båda sidor och vid Flygledargatan på den norra sidan. I parken rustas befintliga gångstråk upp och nya stråk anläggs. Gångstråken förses med belysning och snöröjs vintertid. I anslutning till gångstråken i parken anläggs två nya övergångsställen över Gamla Tyresövägen. Övergångsställen finns även på alla sidor om cirkulationsplatsen.

Längs Gamla Tyresövägen anläggs enkelriktade cykelbanor med standard för pendelcykelstråk och längs Flygledargatan inryms en dubbelriktad cykelbana med standard som huvudstråk om binder samman Gamla Tyresövägen med Skarpnäck.

Cykelparkering

För detaljplanen är parkeringstalet för cykel 3 platser/100 kvm ljus BTA (bruttoarea). Cykelparkeringen ska vara säker och fördelas inom kvarteren mellan platser på bostadsgårdarna samt i cykelrum i bottenvåning och källare. I kvarter B inryms cykelparkering också i lägenhetsförråd och i kvarter C på loftgångar.

Kollektivtrafik

Gamla Tyresövägen och Flygledargatan utformas för att möjliggöra busstrafik. Två befintliga busshållplatser längs Gamla Tyresövägen ersätts med en ny hållplats som placeras centralt i området mellan kvarter B och C. Busshållplatsen utformas som en stopphållplats med en längsgående refug mellan körfälten, se sektion på sidan 38.

Tillgänglighet

Planförslaget har utformats med utgångspunkt i stadens krav om att möjliggöra angöring och parkering för rörelsehindrade inom 10 meter från entréer till bostäder och lokaler. I vissa fall är detta inte möjligt att uppnå och då har avsteg gjorts som innebär att angöring kan ske inom 25 meter från entréer.

I kvarter A angörs bostäder från en ficka vid Gamla Tyresövägen samt från kvartersgatans vändplan och där överstiger avståndet 10 meter. Även den norra entrén i kvarter B angörs från vändplanen och övriga entréer från en ficka vid Gamla Tyresövägen. I kvarter C sker angöring från fickor vid Gamla Tyresövägen samt från lokalgatan. I kvarter D sker angöring från lokalgatan samt från Flygledargatan och avståndet överstiger i båda fallen 10 meter. Angöring till förskolan sker vid lokalgatans vändplan där även leveranser och sophämtning sker.

Tillgänglig parkering för rörelsehindrade finns i garagen i samtliga kvarter. Vid förskolan finns en parkering för rörelsehindrade vid vändplanen som nås inom 10 meter från förskolans sekundära entré men inom 25 meter från huvudentrén.

Samtliga gator inom planområdet utförs med tillgängliga lutningar. Även de huvudsakliga gångvägarna utförs med tillgängliga marklutningar och släta underlag. Gångvägen väster om kvarter C får i delar en brantare lutning på 5 % på grund av den befintliga topografin. Stora delar av den nya lekplatsen kommer vara tillgängliga.

Bostadsgårdarna har utformats med tillgängliga gångstråk och nås tillgängligt via trapphusen samt från den kringliggande allmänna platsen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningar för vatten och avlopp anläggs i gatorna och ansluts till respektive kvarter.

El/Tele

Ledningar för el och tele anläggs i gatorna och ansluts till respektive kvarter. En ny elnätstation [E] föreslås i naturmarken vid Gråhundsvägen i planområdets nordvästra del.

Energiförsörjning

Ledningar för fjärrvärme anläggs i gatorna och ansluts till respektive kvarter.

Avfallshantering

Hämtning av hushållsavfall i två fraktioner sker med mobil sopsug som når kvarter A och B via kvartersgatan och kvarter C och D via lokalgatan. Kvittblivningsställen för avfall är placerade på bostadsgårdarna och nås inom 50 meter från bostadsentréer. Miljörum för återvinning finns i varje kvarter och nås inom 100 meter från samtliga trapphus och inom 10 meter från uppställningsplats för sopbil på lokalgatan eller kvartersgatan.

Räddningstjänst

Samtliga trapphus i kvarter A, B och D är utformade med TR2 trapphus som mynnar ut mot bostadsgårdarna. I kvarter C sker utrymning via trapphus mot Gamla Tyresövägen och lokalgatan. Samtliga lägenheter i kvarter C nås via loftgångar mot gården samt via en utrymningstrappa i norra delen av kvarteret.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planförslaget innebär en viss fragmentering av områdets naturmiljöer, vilket kan innebära en begränsning av områdets förutsättningar för biologisk mångfald och funktion som ekologiskt spridningsområde. Föreslagen placering av tillkommande bebyggelse har dock gjorts med beaktande av naturvärden, och kvartersmarken omkring de föreslagna byggnaderna har begränsats till förmån för naturmark.

Påverkan på hållmarkstallskogen på höjden bedöms som begränsad, då en stor del av området sparas som parkmark. Hållmarkstallskogens marktäcke är dock redan idag hårt slitet och eventuellt kan detta komma att försämrats ytterligare i och med uppförandet av ytterligare bostäder och förskola i området. I förebyggande syfte mot ökat slitage på den naturmiljö som blir kvar möjliggörs nya tydliga parkentréer och väl utbyggda gångvägar som tillgängliggör Skevrodrets skog.

Planförslaget innebär viss avverkning av skyddsvärda träd som kan utgöra värdefulla livsmiljöer för många arter. Merparten av skyddsvärda träd återfinns dock i områden som kommer att undantas från exploatering. Ett särskilt skyddsvärt träd som påverkas är träd nummer 79 (se bild nedan); en tall invid kvarter B:s gräns mot allmän plats. Trädet har dålig vitalitet och är svårt rötskadad i basen, stammen och i flera grenar. Det är troligt att hela trädet och/eller grenar kollapsar inom 10 år och något sannolikt att det orsakar allvarliga person- och/eller materiella skador. Trädets risknivå är måttlig för en planerad bebyggd miljö

men inga förebyggande åtgärder bedöms kunna minska riskerna. Staden bedömer utifrån ovan att tallen bör fällas.

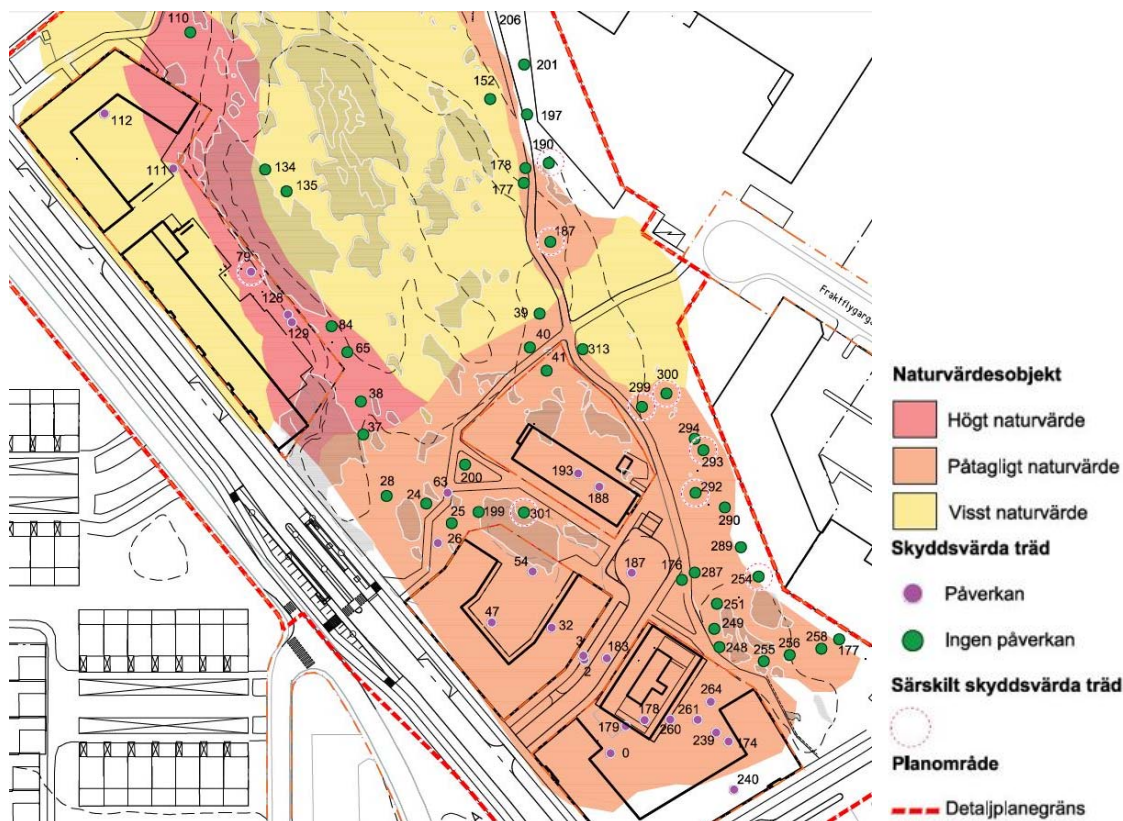


Bild ovan visar tre naturvärdesobjekt, samt vilka skyddsvärda träd och särskilt skyddsvärda träd som påverkas (lila) eller inte påverkas (gröna). White, 2019.

Vid kvarter A och B:s kvartersgräns mot Skevrodrets skog har bestämmelsen [n1] förts in på plankartan med syftet att säkerställa att en tall och en ek skyddas. Vidare har [n1] även förts in på förskolegården med syftet att skydda befintliga träd och bevara så mycket som möjligt av den naturlika miljön. I övrigt sparas värdefulla träd intill kvarter C:s gräns mot kvarter B och mot förskolan, samt värdefulla träd intill kvarter D:s norra gräns mot allmän plats.

För områdets våtmarksmiljöer bedöms konsekvenserna som inga till smått negativa, under förutsättning att områdets nuvarande hydrologi bibehålls eller förbättras, i och med att området i stort undantas från exploatering. Vidare bedöms konsekvenserna för naturvårdsarter sammantaget som små till måttligt negativa, då planerade åtgärder innebär en exploatering av ett område med noterad förekomst av flera naturvårdsarter.

Miljökvalitetsnormer för vatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet som redovisar hur dagvattnet från området kan omhändertas. Utredningen visar att planförslaget inte leder till att Flatensjön belastas med föroreningar från planområdet i sådan utsträckning att normerna riskerar att inte kunna följas.

Dagvatten**Dagvattenhantering allmän plats**

Dagvattnet från gatan föreslås tas omhand i nedsänkta och öppna trädplanteringar, så kallade regnbäddar, längs med Gamla Tyresövägen och delar av Flygledargatan. Med hjälp av anläggningar som kan omhänderta 20 mm nederbörd beräknas det dimensionerande dagvattenflödet från området bli oförändrat jämfört med idag för ett 10-årsregn. På östra sidan om Flygledargatan föreslås enklare dagvattenanläggningar såsom infiltrationsdiken. Skevrodrets skog behöver inte förses med speciella fördröjningsanläggningar då den till allra största del består av grönytor som kan omhänderta avrinningen från de mindre hårdgjorda ytorna inom skogen. Kärret fungerar som naturlig dagvattenhantering för dess avrinningsområde. Gångvägarna höjdsätts så att dagvattnet kan rinna av mot grönytor. Vid busshållplatsen i södergående riktning på Gamla Tyresövägen är det en mindre del av gångbanan som behöver avvattnas mot Gråhundsvägens avvattningssystem.

Vidare planeras en ny dagvattenledning i Gamla Tyresövägen som ansluts till befintlig dagvattenledning vid korsningen med Flygledargatan. Dagvatten från norra delen av Gamla Tyresövägen ansluts till befintlig dagvattenledning i norrgående riktning. Dagvattnet från Flygledargatan ansluts sannolikt till befintlig dagvattenledning.

Dagvattenhantering kvartersmark

Fördröjningen inom kvarteren föreslås ske ytligt i översilningslager, växtbäddar, stenkistor och vid behov underjordiska magasin. Vidare föreslås ett avskärande krossdike, utformat med grov makadam, för både kvarter A och B för att förhindra ytligt avrinnande vatten från Skevrodrets skog även efter exploatering då topografin medför att ytligt avrinnande dagvatten annars kan tränga in i kvarter A och B. Exakt placering av krossdiket ska utredas vidare och bedömas då vissa platsspecifika förutsättningar kan avgöra dess placering och utformning.

Eftersom kvarteren planeras utan förgårdsmark saknas ytor att anlägga dagvattenåtgärder för att omhänderta takdagvatten som avrinner mot Gamla Tyresövägen och Flygledargatan, vilket innebär att en del av takdagvattnet kommer att behöva kopplas på ledning utan rening eller fördröjning. Dagvattenhanteringen på gårdarna dimensioneras dock för den totala volymen som behövs för att uppnå åtgärdsnivån som en kompensation.

Landskaps- och stadsbild

Planförslaget medför en förtätning av befintlig miljö med fyra nya kvarter samt en förskola. Platsen förändras i och med att den nya bebyggelsen föreslås inom befintligt natur- och parkområde längs med Gamla Tyresövägen och Flygledargatan. Befintlig hållmarkstallskog på berget lämnas orörd för att bibehålla karaktären av naturlandskap som Skevrodrets skog har i dag.

Gamla Tyresövägen byggs om till gata, med gatutråd som bidrar till en grönare miljö, och förändrar gaturummets landsvägskaraktär till en karaktär av gata som kan bidra till att koppla samman Skarpnäcks gård och Norra Sköndal. Bebyggelsen i sig bidrar också till att skapa ett mer definierat gaturum. Den nya stadsfrontens nordvästra hörn markeras med byggnaden inom kvarter A och blir väl synligt norrifrån på Gamla Tyresövägen, och vid korsningen Gamla Tyresövägen/Flygledargatan markeras entrén till Skarpnäck genom ett väl gestaltat hörn inom kvarter D.

Byggnaderna har placerats i samspel med omkringliggande landskap och riktningarna i Skarpnäcks rutnätsstruktur. Med föreslagna kulörer och material på fasaderna anknyter föreslagen bebyggelse väl till befintlig bebyggelse inom Skarpnäcks gård. Vidare anknyter taklandskapet till befintlig bebyggelse inom Skarpnäck genom att byggnaderna föreslås avslutas med branta sadeltak med gavlar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inom befintlig lämning, bestående av skyttevärn från andra världskriget, är flera med sannolikhet igenlagda eller raserade bunkrar (Riksantikvarieämbetets hemsida). Enligt dokumentet *Vägledning från Riksantikvarieämbetet Fornlämningsbegreppet och fornlämningsförklaring* kan stridsvärn (där skyttevärn ingår) bedömas som forn lämning om värnet kan antas ha tillkommit före år 1850. Då befintlig lämning inom planområdet har tillkommit efter år 1850 bedöms den ej vara en forn lämning. Utifrån ovan bedömer stadsbyggnadskontoret att föreslagen bebyggelse kan provas.

Trafik

I samband med exploateringen smalnas körbanan av till förmån för bebyggelse och gång- och cykelbanor, och fyrvägs korsningen Gamla Tyresövägen/Flygledargatan föreslås göras om till en cirkulationsplats vilket kan bidra till ökad trafiksäkerhet för samtliga trafikslag. Genom sammanslagning av två fickhållplatser till en stopphållplats prioriteras kollektivtrafiken samtidigt som trafiksäkerheten ökar. För exploateringen finns goda förutsättningar för hållbart resande med närhet till såväl tunnelbana som busstrafik och pendlingsstråk för cykel. Då anslutande trafiksystem idag är högt belastade väntas den alstrade trafiken främst vara i form av gång, cykel och kollektivtrafik. Överlag bedöms trafiksituationen påverkas positivt. Omvandlingen från landsvägskaraktär till stadsgata möjliggör en ökad trafiksäkerhet och trygghet samt en mer levande stad; genom entréer mot gatan och lokaler i bottenvåning kan mer liv och rörelse uppstå i ett område som idag fungerar som en transportsträcka.

Störningar och risker

Ras och skred

Stabilitetsförhållanden inom undersökningsområdet bedöms som gynnsamma då det i huvudsak är plant och ytnära berg/berg i dagen som förekommer. Bärigheten inom utredningsområdet bedöms som god i befintliga förhållanden då området i huvudsak utgörs av fastmark. Inom områden med lös lera kan dock bärighet för maskiner och kranar behöva ses över inför byggskedet.

Planerad byggnad inom kvarter A rekommenderas att grundläggas med pålar där lera förekommer och på packad fyllning på berg/på avsprängt berg i öster och i väster. Planerad byggnad inom kvarter B rekommenderas att grundläggas med pålar i den västra delen och på packad fyllning på berg/på avsprängt berg i den östra samt södra delen. Planerad byggnad inom kvarter C rekommenderas att grundläggas på packad fyllning på berg/på avsprängt berg, och planerad förskola rekommenderas att grundläggas på packad fyllning på berg/på avsprängt berg. Planerade byggnader inom kvarter D rekommenderas att grundläggas på packad fyllning/packad sprängstensfyllning efter urgrävning av befintlig fyllning och torrskorpelera. Där bergschakt erfordras kan grundläggning ske på packad sprängbotten eller fast berg.

Vid grundläggning av planerade garage inom kvarteren kan spont erfordras av utrymmesskäl och eventuellt för att hantera

inströmmande grundvatten beroende på planerade grundläggningsnivåer.

Buller

Trafikbullret domineras av buller från Gamla Tyresövägen och Flygledargatan. Ekvivalenta bullernivåer mot Gamla Tyresövägen beräknas bli 61-64 dBA med ett fullt utbyggt område. Mot Flygledargatan beräknas de ekvivalenta nivåerna bli 62-65 dBA.



Ekvivalent ljudnivå. ACAD, 2019.

Husens placering och utformning ger en bullerskyddande verkan och gårdarna skärmas från buller på ett effektivt sätt. Beräknade bullernivåer på samtliga gårdar är 50 dBA ekvivalent eller mindre, och 70 dBA maximalt. För att följa riktlinjerna för trafikbuller har lägenheter längs Gamla Tyresövägen och Flygledargatan ritats genomgående (med minst hälften av boningsrummen mot innergård) alternativt högst 35 m². Lägenheter i västra respektive östra hörnet av kvarter D saknar möjlighet till tyst sida varav dessa lägenheter föreslås förses med 50 % inglasning på balkong. Totalt berörs 10 av 170 lägenheter av denna bullerdämpande åtgärd vilket motsvarar ungefär 6 % av lägenheterna.



Lila färg markerar var lägenheter behöver göras högst 35 m² eller med minst hälften av rummen mot tyst sida. Turkos färg markerar var lägenheter kan planeras utan avseende på yttre buller. ACAD, 2019.

Det finns inget bullerkrav på förskolans fasader likt det gör för bostäder, men det finns riktlinjer för nivåer på skolgården. Beräknade nivåer understiger 45 dBA ekvivalent och 60 dBA maximal ljudnivå. Det bedöms därför att riktvärdena enligt Naturvårdsverket samt Stockholms stads vägledning för buller på skolgårdar följs.

Förorenad mark

Ingen större påverkan gällande förorenad mark till följd av tidigare verksamhet på flygfältet bedöms finnas inom detaljplaneområdet. Söder om planområdet, inom fastigheten Trimrodret, bedrevs tidigare en drivmedelsförsäljning. I de fall föroreningar finns i marken och grundvattnet i anslutning detta, skulle det kunna innebära viss påverkan på södra delen av planområdet förutsatt att grundvattenriktningen från drivmedelsförsäljningen är norrut. I övrigt förväntas inga större föroreningar förekomma inom planområdet utöver de som kan förväntas i urbana områden - främst till följd av fyllnadsmassor.

Översvämningsrisker

Allmän platsmark

Gamla Tyresövägen och marken intill gatan kommer fungera som en transportväg för dagvatten när ledningssystemet är fullt. Vid planområdet finns tre lågpunkter. En lågpunkt är kärret i norra delen av planområdet med ett mindre avrinningsområde. Planförslaget påverkar inte avrinningen till detta. En lågpunkt finns på Gråhundsvägen och fastigheten Drevern 2, väster om planområdet, och berör endast gata och parkering. Situationen på platsen bör inte förvärras i och med planerad exploatering då ytavrinningen i planerad situation inte kommer styras mot Gråhundvägen utan hållas kvar på Gamla Tyresövägen. Den tredje lågpunkten, söder om planområdet, vid viadukten under Tyresövägen har översvämningsrisk i befintlig

situation. Det är möjligt att dagvattenflödet ökar till denna lågpunkt på grund av den ökade exploateringsgraden vid framför allt kvarteren. Stora regnbäddar längs gatorna kan dock underlätta situationen och stadsbyggnadskontoret bedömer att risken för översvämning i viadukten kan accepteras då det finns alternativa vägar.

Kvartersmark

För att förhindra stående vatten och skapa en sekundär avrinningsväg för dagvattnet under extrem nederbörd, så som t.ex. ett 100-årsregn, behöver innergårdarna höjdsättas noggrant i kommande projekteringsfas så att inbyggda lågpunkter undviks. Om möjligt är det också viktigt att samtliga kvarters färdiga golv läggs på en högre nivå än gatan för att minska risken för översvämning. För garagenedfarterna bör anslutning till garagenedfart skeva mot gatan. Om höjdsättning sker enligt framtagna avvattningsplan bedöms inga skador ske på byggnader.

Farligt gods

Sannolikheten för läckage av brandfarlig vätska och antändning av ångor från angränsande verksamhet är mycket låg. Eftersom alla hantering av brandfarlig vara sker inomhus, och det planerade avståndet är så pass stort (minst cirka 40 meter till förskolebyggnad och minst cirka 25 meter till förskolegård), bedöms riskpåverkan från hanteringen vara extremt låg och något ytterligare skyddsavstånd eller åtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

Avståndet till Tyresövägen (väg 229) är 120 meter från planområdets gräns, vilket innebär att Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd till bostadsbebyggelse uppfylls med god marginal. Tyresövägens av- och påfartsramper ligger i direkt anslutning till planområdet. Antalet transporter på dessa är dock mycket begränsat och utgörs av styckegods till lokala verksamheter. Aktuella av- och påfartsramper bedöms därför inte utgöra någon riskkälla.

Av de identifierade riskerna i anslutning till området bedöms ingen medföra betydande konsekvenser för aktuellt område. Utifrån ovan och genomförd riskinventering bedömer stadsbyggnadskontoret att risknivån inom planområdet med hänsyn till identifierade risker är acceptabel.

Lukt

Lukt kan förekomma från nedstigningsschakt till befintlig avloppstunnel i samband med arbete om tunneln behöver

ventileras. Vid arbete i tunneln kommer ledningsägare att informera boenden i närheten.

Luft

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inom planområdet.

Ljusförhållanden

Framtagen solstudie visar att det främst är några av de befintliga radhusen i norr inom fastigheten Helikoptern som berörs av planförslaget. I detta fall är det föreslagen byggnad inom kvarter A som påverkar ljusinsläppet.

Under midsommar skuggas inga befintliga bostäder, övriga befintliga byggnader (verksamheter och dylikt) eller föreslagen förskolegård. Under vårdagjämningen, klockan 9, skuggas en mindre del av ett av radhusen inom fastigheten Helikoptern av gaveln mot kvarter A. Övrig tid vårdagjämning skuggas inga befintliga bostäder. Förskolans förskolegård skuggas (av förskolans byggnad) delvis under övriga timmar. Detta skapar dock goda förutsättningar för både solljus och välbehövlig skugga för barnens uteaktiviteter. Befintliga byggnader med verksamheter skuggas delvis av kvarter C och D under de senare timmarna. Under vintersolståndet, klockan 12, skuggas hela förskolegården samt några befintliga byggnader med verksamheter intill kvarter C och D. För radhusområdet norr om planområdet skuggas främst ett av radhusen med långsidan mot Skevrodrets skog intill kvarter A.



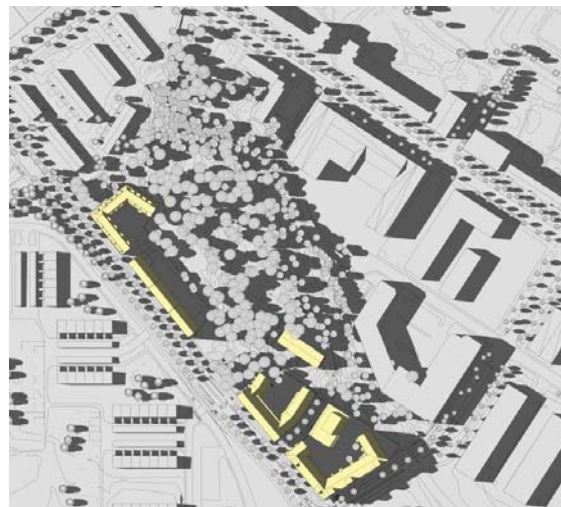
Midsommar klockan 9. White, 2019.



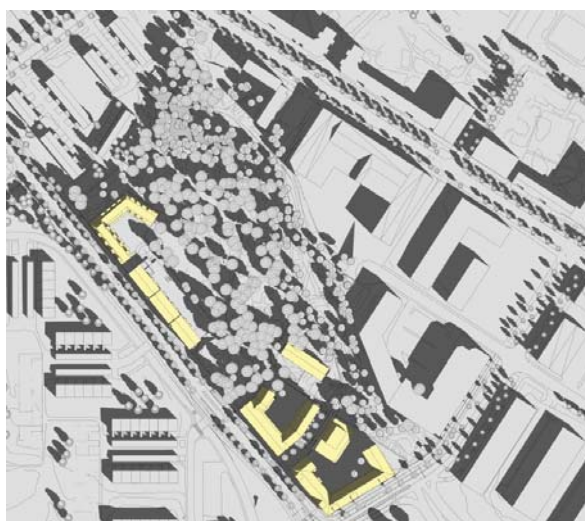
Midsommar klockan 12. White, 2019.



Midsommar klockan 15. White, 2019.



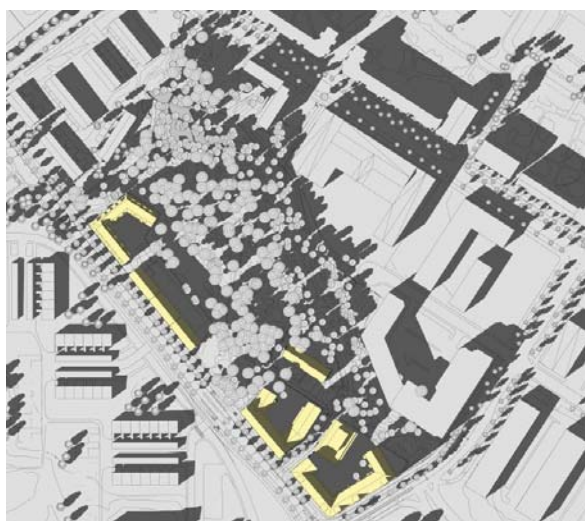
Midsommar klockan 17. White, 2019.



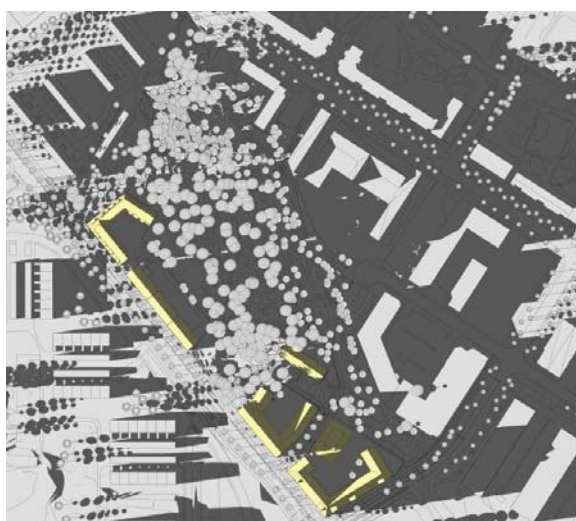
Vårdagjämning klockan 9. White, 2019.



Vårdagjämning klockan 12. White, 2019.



Vårdagjämning klockan 15. White, 2019.



Vårdagjämning klockan 17. White, 2019.

Barnkonsekvenser

Skola och förskola

Förskolans placering i skogen skapar goda möjligheter att integrera med befintlig natur i utformningen av förskolegården och skapa en lekvänlig och utmanande förskolegård.

I planförslaget regleras en del av skogen till skolgård vilket innebär att skolan får en planlagd skolgård. Kontorets sammanvägda bedömning är att tillgängliggörandet av skogen i kombination med nya parkmiljöer är positivt för såväl tillkommande barn som befintliga barn i planområdet.

Boendemiljö och bostadsgårdar

Befintlig natur sparas nära bostadsgårdarna vilket möjliggör spännande lekmiljöer nära bostäderna, och med föreslagen gemensamhetsanläggning [g1] av bostadsgårdarna för kvarter A och kvarter B kompletteras och stärks utformningen av gårdsmiljön och får en större variation. Möjlighet till god uppsikt från balkongerna över lekande barn på gårdarna innebär vidare att vårdnadshavare i större utsträckning vågar låta barnet leka själv på gården och i närområdet.

Trygghet och tillgänglighet

Tillkommande gångstråk genom Skevrodrets skog bör förse med god belysning och barn kommer kunna välja att röra sig mellan stråk som är trygga på dagtid, eller välja stråk som är trygga under kvällstid utmed gatan och bostäderna. Föreslagen vändplan vid förskolan kommer trafikerats vid hämtning och lämning. Det finns en risk att situationen blir otydlig för barn.

Miljö och hälsa

Under byggtiden är det viktigt att barnperspektivet och barnens perspektiv prioriteras. Buller under byggtiden påverkar framför allt Filosofiska skolans elever, både studiemiljö och utevistelse.

Jämställdhet

Ett genomförande av planen bedöms ha positiv inverkan på jämställdheten i området genom fler trygga mötesplatser och förbättrade gång- och cykelstråk, bättre förutsättningar för lokal handel och service samt aktiviteter och förskolor i Skevrodrets skog. De föreslagna bostadsbyggnaderna möter Gamla Tyresövägen och Flygledargatan med både lokaler och entréer. Detta möjliggör en mer upplyst stadsmiljö med fler människor i rörelse som kan bidra till förhöjd uppsikt och närvaro i de offentliga miljöerna längs med gaturummen, och som i sin tur kan bidra till en ökad känsla av trygghet i det offentliga rummet.

I planförslaget föreslås gena kopplingar med upplysta gångvägar genom skogen mellan Skarpnäcks sportfält och Gamla Tyresövägen. Förskolan med förskolegårdens kan även inbjudas till rörelse och aktivitet när mörkret infinner sig med hjälp av belysning som skulle kunna öka användandet av platsen även efter förskoleverksamhetens öppettider.

Planområdets och förskolans närhet till kollektivtrafik i Skarpnäcks centrum skapar möjligheter för boende, föräldrar och förskolepersonal att planera in vardagsfunktioner, i anslutning till förskolan, vilket kan underlätta vardagen.

Tidplan

Plansamråd	26 november 2018 – 14 januari 2019
Granskning	Oktober 2020
Antagande	Januari 2021

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från och på bekostnad av fastighetsägaren.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

Byggaktören/byggaktörerna ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark, iordningställande av utemiljöer på kvartersmark samt anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Markanvisningsavtal har tecknats med samtliga byggaktörer.

Planavtal har tecknats med samtliga byggaktörer.

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska tecknas mellan staden och byggaktörerna för kvarter A, B och C innan detaljplanen antas. Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark ska tecknas mellan staden och byggaktören för kvarter D innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintliga detaljplaner Pl. 6692, Pl. 6569A, Pl. 8214 och Dp 2005-06473 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Skarpnäcks Gård 1:1 och del av Sköndal 3:1. Fastigheterna ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder [B], samlingslokaler [B₁], lokaler för centrumändamål [C]/[C₁], parkering [P], förskola [S₁], skolgård [S] samt elnätstation/transformatorstation [E] inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges parkområde [PARK] samt fordons-, gång- och cykeltrafik [GATA].

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, förskola, skola, tekniska anläggningar) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning från Skarpnäcks Gård 1:1 och Sköndal 3:1. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar (centrum, parkering). Område utlagt som kvartersmark (skolgård) ska genom fastighetsreglering föras till fastigheten Flygeleven 2. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

All mark utlagd som kvartersmark i planförslaget ändras från allmän plats (natur, park) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål, förskola, skola, tekniska anläggningar). Mark

utlagd som allmän plats i planförslaget fortsätter att vara allmän plats (gata, park). Område utlagt som allmän platsmark ska fortsatt ingå i av Stockholm stad ägda fastigheter Skarpnäcks Gård 1:1 och del av Sköndal 3:1.

Rättigheter

Inom planområdet finns inga inskrivna rättigheter.

Markreservat för gemensam gård [g₁] samt gemensam in- och utfart [g₂] för samtliga fastigheter som avses bildas inom kvarteret (benämnt som kvarter A och B i planbeskrivning och illustration på plankartan) har avsatts. Rätten kan säkras genom inrättande av gemensamhetsanläggning eller servitut.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Byggaktören/byggaktörerna bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören/byggaktörerna bekostar och genomför exploateringen inom kvartersmark samt nödvändiga återställningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen till följd av byggaktörens/byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Överenskommelse om exploatering reglerar närmare villkoren för genomförandet av exploateringen.

Stockholms stad genomför och bekostar arbeten med park- och gatumark inom allmän platsmark.

Vatten och avlopp/el och tele m.m.

Stockholm Vatten AB ansvarar för framdragning av nya vatten-, spill- och dagvattenledningar till byggnaderna. Vid markförsäljning bekostar byggaktören/byggaktörerna anslutningsavgift och vid tomträttsupplåtelse bekostar Staden anslutningsavgift.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el, fjärrvärme och tele bekostas av byggaktören/byggaktörerna.

Gatukostnader

Stockholms stad ombesörjer och bekostar utbyggnad av allmänna gator inom planområdet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder sker på initiativ och på bekostnad av fastighetsägaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Detta regleras i överenskommelse om exploatering.

Marklov för fällning av träd

Marklov krävs för fällning av skyddade träd markerat med [n1] inom planområdet.

Grönkompensation

Grönkompensation ska tillämpas och kommer att utredas vidare under den fortsatta planprocessen.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten i enlighet med Stockholm stads dagvattenstrategi.

Byggaktören/byggaktörerna ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Byggaktören/byggaktörerna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

El/tele och energiförsörjning

Planområdet antas anslutas till det befintliga el- och telenätet samt till fjärrvärmenätet inom området.

Byggtiden

Byggnationen kommer ske i nära anslutning till befintlig bebyggelse och det finns därför en risk att byggarbeten kan upplevas som störande. Hänsyn bör tas till detta under byggtiden och exploitören för respektive kvarter bör jobba aktivt med information till närboende och skolor för att förebygga störningar och klagomål.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.